

KONCEPCJA BIZNESOWA

PŁYWALNI (krytego basenu) W GŁUCHOŁAZACH



Opole, 2017 rok



**Opolskie Centrum
Zarządzania Projektami Sp. z o.o.**

Autorzy:

dr inż. Łukasz Dymek Instytut Trwałego Rozwoju
dr Wojciech Rogala OCZP Sp. z o. o.

Weryfikacja:

dr Anna Romaniewska OCZP Sp. z o. o.

INSTYTUT TRWAŁEGO ROZWOJU
PREZES ZARZĄDU
dr inż. Łukasz Dymek

Prezes
Wojciech Rogala
dr Wojciech Rogala

**OPOLSKIE CENTRUM
ZARZĄDZANIA PROJEKTAMI Sp. z o.o.**
45-839 Opole, ul. Technologiczna 2
NIP 7543145634

SPIS TREŚCI

| | |
|---|-----------|
| WPROWADZENIE | 4 |
| STRESZCZENIE | 5 |
| 1. UWARUNKOWANIA OPISUJĄCE GMINĘ GŁUCHOŁAZY | 7 |
| 1.1. Struktura demograficzna..... | 7 |
| 1.2. Uwarunkowania gospodarcze..... | 11 |
| 2. CHARAKTERYSTYKA RYNKU | 13 |
| 2.1. Ogólna specyfika rynku | 13 |
| 2.2. Oferta sportowo-rekreacyjna..... | 14 |
| 2.3. Oczekiwania klientów | 19 |
| 3. ANALIZA FUNKCJONALNA..... | 23 |
| 3.1. Warianty funkcjonalne | 23 |
| 3.2. Funkcjonalności uatrakcyjniające pobyt | 27 |
| 3.3. Analiza uwarunkowań lokalizacyjnych inwestycji..... | 28 |
| 4. ANALIZA POPYTU | 30 |
| 4.1. Dane wejściowe | 30 |
| 4.2. Bariery i ograniczenia mające wpływ na popyt..... | 34 |
| 4.3. Wielkość popytu na usługę | 34 |
| 5. ANALIZA EKONOMICZNO-FINANSOWA | 36 |
| 5.1. Opłacalność poszczególnych wariantów..... | 36 |
| 5.2. Prognoza przychodów | 38 |
| 5.3. Prognoza kosztów | 44 |
| 6. OCENA ZDOLNOŚCI REALIZACJI INWESTYCJI POD KĄTEM BUDŻETU GMINY | 51 |
| 7. WSKAZANIE REKOMENDOWANYCH WARIANTÓW FINASOWANIA INWESTYCJI..... | 58 |
| 8. REKOMENDACJE | 64 |
| ZAŁĄCZNIK 1. ZESTAWIENIE KONKURENCYJNYCH OBIEKTÓW | 65 |
| ZAŁĄCZNIK 2. ANALIZA FINANSOWA WARIANTÓW INWESTYCJI..... | 82 |

WPROWADZENIE

Koncepcja biznesowa pływalni w Głuchołazach zawiera wyniki analizy przeprowadzonej na podstawie umowy z dnia 12 czerwca 2017 r., zawartej pomiędzy Gminą Głuchołazy a firmą Opolskie Centrum Zarządzania Projektami Sp. z o. o., dla obiektu, którego lokalizacja przewidywana jest przy ulicy Moniuszki.

Niniejszy dokument zawiera zestawienie i analizę potrzeb na usługi pływalni, z uwzględnieniem perspektywy czasowej na lata 2020-2050, a jego celem jest dostarczenie istotnych informacji pozwalających na dokonanie decydemu wyboru optymalnego wariantu rozwiązania i realizacji jednego ze scenariuszy:

Scenariusz 1. *Działanie inwestycyjne – wybór jednego z wariantów i wykorzystanie różnych dostępnych form finansowania.*

W pełni wykorzystanie możliwości budowy obiektu zgodnie z rekomendacją.

Scenariusz 2. *Modyfikacja koncepcji inwestycji – zmiana założeń wejściowych do koncepcji budowy pływalni.*

Modyfikacja może polegać na wyborze innej alternatywnej lokalizacji i/lub innej alternatywnej formy finansowania na etapie budowy i użytkowania. W takim przypadku należy ponownie przeprowadzić analizę biznesową nowych warunków.

Scenariusz 3. *Działanie bezinwestycyjne – podjęcie decyzji o zaprzestaniu działań związanych z budową pływalni w przypadku, gdy każda z proponowanych opcji jest poza zasięgiem finansowym i organizacyjnym inwestora.*

Dzięki decyzji władz gminy o opracowaniu Koncepcji biznesowej, pozyskano szerokie spektrum danych, które zostały zestawione w metodyczny sposób i uzyskano bardziej wiarygodny i konkretny zestaw parametrów popytowych oraz funkcjonalno-finansowych przedsięwzięcia, do których można będzie dopasować rozwiązanie inwestycyjne, zapewniając jego optymalny charakter. Podejście takie daje możliwość podjęcia szeregu kluczowych decyzji jeszcze na etapie przed inwestycyjnym.



STRESZCZENIE

Opracowanie składa się z 8 rozdziałów, w których przeprowadzono analizę możliwości budowy pływalni.

Punktem wyjścia do analizy jest zaprezentowanie tła demograficznego z uwypukleniem zmian w strukturze demograficznej. W tym zakresie ustalono, że społeczeństwo gminy w ujęciu strukturalnym starzeje się. Jeżeli tendencja nie zostanie zahamowana, to będzie to miało stosowny wpływ na liczbę osób korzystających z oferty i charakter adresowanej do nich oferty. W tym samym rozdziale dokonano przeglądu uwarunkowań gospodarczych. W gminie jest przyjazny klimat do aktywności gospodarczej. Mimo to nie wydaje się, że liczba osób nowo osiedlających się w gminie zmieni negatywny trend demograficzny.

W rozdziale drugim zaprezentowano charakterystykę rynku tworząc tło analityczne. Bazując na statystyce publicznej i badaniach w zakresie aktywności sportowej, ustalono najważniejsze formy aktywności fizycznej dla mieszkańców Polski. Ustalono także stan bazy sportowo-rekreacyjnej i na tym tle ukazano jak wygląda region oraz gmina Głuchołazy. Zidentyfikowano najbliższą konkurencję oraz wskazano jej charakter. Następnie dokonano podziału klientów na grupy przyjmując różne kryteria podziału. Tak wyszczególnione grupy poddano analizie jakościowej eksponując najważniejsze oczekiwania.

W rozdziale trzecim dokonano wskazania 3 wariantów funkcjonalnych wskazując na ich strategiczne uwarunkowania. Określono także potrzeby grupy i poziom dopasowania do prezentowanych wariantów. W charakterystyce ustalono sposób korzystania przez odbiorców. W rozdziale tym wskazano także możliwości uatrakcyjnienia pobytu klientów na pływalni. Bazując na doświadczeniach innych obiektów ustalono, że im dłuższy pobyt tym większa korzyść finansowa dla organizatora w perspektywie długoterminowej, pomimo zwiększenia kosztu inwestycji. Na zakończenie tej części wskazano uwarunkowania lokalizacyjne, które mają wpływ na inwestycję. Ustalono, że proponowana lokalizacja posiada istotne atuty pozwalające na przyciąganie klientów i kreowanie atrakcyjnego wizerunku miasta.

Czwarty rozdział zawiera analizę popytu przeprowadzoną na podstawie dostępnych danych statystycznych w odniesieniu do potencjału ludnościowego oraz ruchu turystycznego. Ustalono największych konkurentów na rynku. Wyszczególniono w dalszej kolejności bariery identyfikowane w populacji potencjalnych użytkowników. Na podstawie zebranych danych, ze szczególnym uwzględnieniem ograniczeń, możliwe stało się opracowanie obrazu maksymalnego potencjału klientów, którzy gotowi są skorzystać z planowanej infrastruktury.

W rozdziale piątym zaprezentowano najważniejsze założenia ekonomiczno-finansowe przedsięwzięcia. Zestawiono analizę finansową poszczególnych wariantów wskazując, że wszystkie rozwiązania są nieopłacalne pod tym kątem. Niemniej zauważono, że rozwiązanie łączące w sobie aspekt sportowy i rekreacyjny jest najmniej obciążające budżet gminy. W części opracowania skoncentrowano się na pogłębieniu analizy w zakresie przychodów i kosztów. Dla przejrzystości prezentowanych informacji przedstawiono wyliczenia dla wariantu sportowo-rekreacyjnego. Zaprezentowano także sposób, w jaki inne pływalnie na rynku prowadzą politykę cenową biletów, celem stymulowania popytu w godzinach mniej popularnych. Dla wybranego wariantu i wariantu sportowego ustalono prawdopodobną liczbę klientów, którzy na ten moment gotowi byłiby skorzystać z oferty pływalni. Wskazano także szczegółowe rodzaje przychodów oraz czynników mających wpływ



na popyt w latach 2020 – 2050. Prognozę przychodów zestawiono z kosztami wskazując na realne i ofertowe koszty planowanej inwestycji. Ponadto wskazano strukturę szacunkowych kosztów uwypuklając koszty pracownicze i koszty zapewnienia mediów.

Rozdział szósty to ocena zdolności realizacji inwestycji pod kątem budżetu jakim dysponuje gmina. Na podstawie danych przekazanych przez gminę przeprowadzono stosowne analizy. Ustalono portfel możliwych oszczędności i symulację wzrostu dochodów, które pozwolą na sfinansowanie powstałej luki finansowej.

W rozdziale siódmym przeprowadzono analizę wariantów finansowania inwestycji. Wzięto pod uwagę wskazanie szczegółowych uwarunkowań wynikających z finansowania inwestycji ze środków własnych gminy i w ramach formuły partnerstwa publiczno-prywatnego.

Podsumowanie i rekomendacje zawiera rozdział ósmy. Konkludując zauważono, że najbardziej korzystnym z punktu widzenia wielokryterialnej oceny inwestycji i oczekiwań obecnych i przyszłych klientów, jest wybór pływalni w wariantcie sportowo-rekreacyjnym, pomimo koniecznych dopłat.

Należy dążyć do tego, aby możliwie szeroka grupa użytkowników pragnęła pozostać w obiekcie dłużej niż 1 godzinę. W tym celu należy zwiększyć liczbę atrakcji oraz zaoferować inne usługi niedostępne na rynku lokalnym.



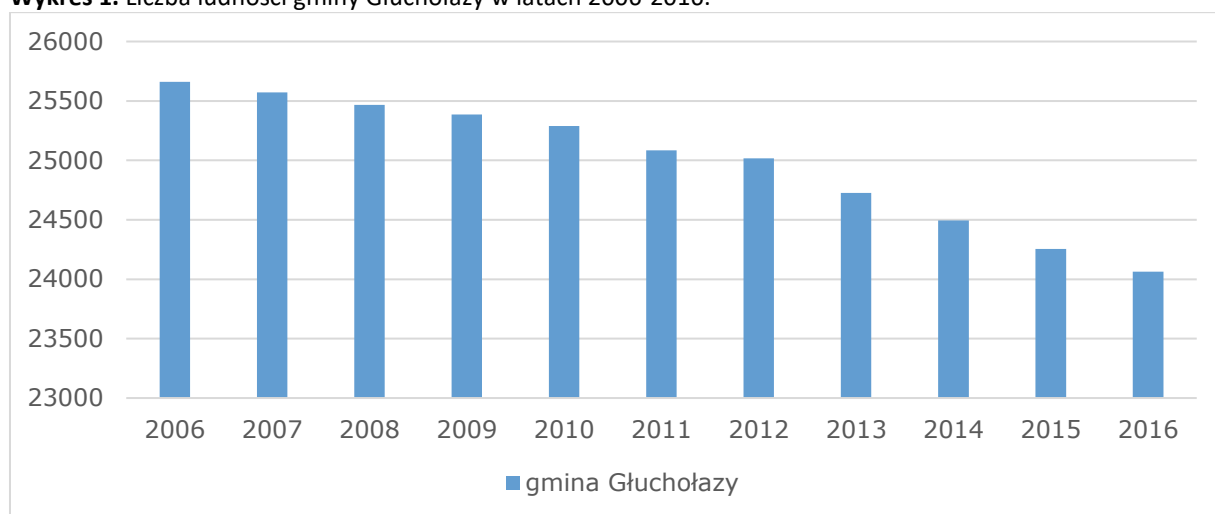
1. UWARUNKOWANIA OPISUJĄCE GMINĘ GŁUCHOŁAZY

W celu ustalenia potencjalnej liczby osób mogących skorzystać z planowanej pływalni należy przeanalizować uwarunkowania opisujące obecne zapotrzebowanie oraz ustalić prawdopodobne uwarunkowania wpływające na wielkość tego parametru w przyszłości. Ta część opracowania polega na przedstawieniu kontekstu demograficznego, który ma wpływ na potencjalne zapotrzebowanie.

1.1. STRUKTURA DEMOGRAFICZNA

Gminę Głuchołazy na koniec 2016 roku zamieszkiwało 24 064 mieszkańców, z czego ponad połowę stanowili mieszkańcy miasta Głuchołazy. Pod względem liczby ludności gmina jest drugą co do wielkości w powiecie nyskim. W ostatniej dekadzie wyraźnie zauważalny jest spadek ogólnej liczby ludności.

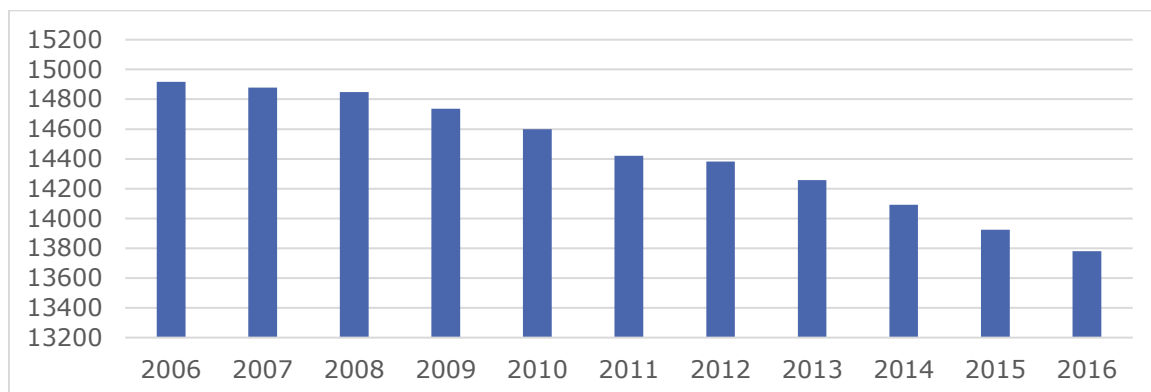
Wykres 1. Liczba ludności gminy Głuchołazy w latach 2006-2016.



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

W gminie Głuchołazy, od 2006 roku liczba ludności spadła o 6,2%, natomiast w mieście – o 8,2%. Jest to tendencja obserwowana w skali całego województwa opolskiego, w którym spadek liczby ludności w ostatnich dziesięciu latach wyniósł około 5,2%, jak również w skali ogólnokrajowej.

Wykres 2. Liczba ludności miasta Głuchołazy w latach 2006-2016.

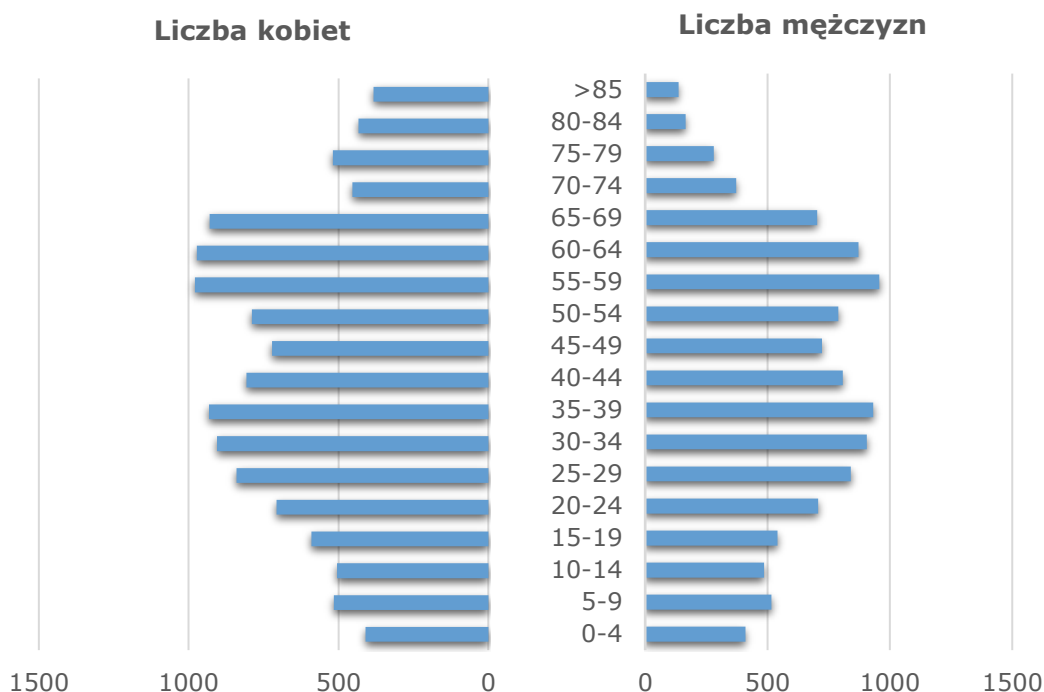


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych).

Gęstość zaludnienia w gminie Głuchołazy na koniec 2016 roku wynosiła 143 osoby/km², natomiast w mieście Głuchołazy kształtowała się na poziomie 2018 osób/km². Należy zauważyć, że koncentracja ludności zarówno w gminie, jak i w samym mieście jest znacznie większa niż średnia gęstość zaludnienia w powiecie nyskim – 113 osób/km².

Piramida płci i wieku mieszkańców gminy Głuchołazy (Wykres 3) przybiera kształt charakterystyczny dla degresywnej struktury ludności. Wyraźnie zauważalna jest przewaga liczebna ludności w wieku produkcyjnym przy jednoczesnym, niskim udziale dzieci i młodzieży. Taki stan ludności jest charakterystyczny dla całego kraju, jednak szczególnie zauważalny w województwie opolskim, gdzie liczba dzieci i młodzieży jest znacząco niska w zestawieniu z liczbą ludności w wieku produkcyjnym.

Wykres 3. Piramida płci i wieku mieszkańców gminy Głuchołazy (stan na koniec 2016 roku).

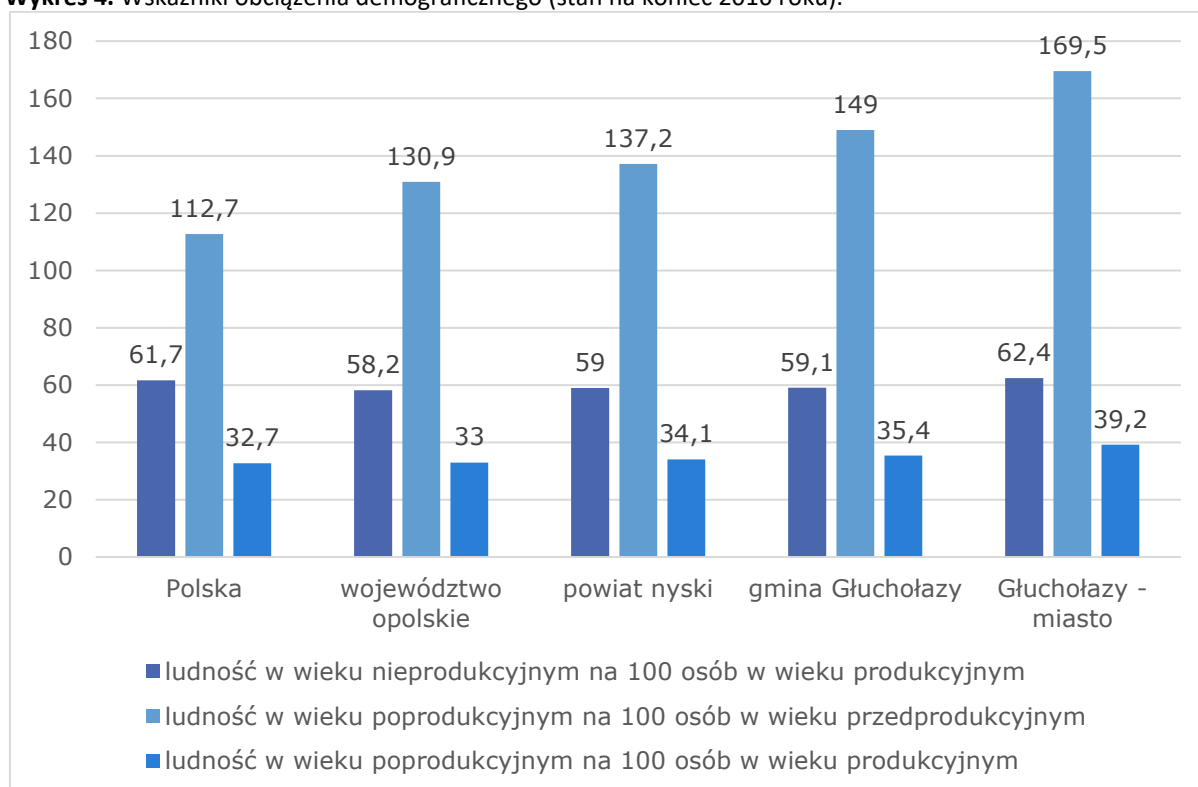


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych).

Analizując wskaźnik obciążenia demograficznego (Wykres 4) zarówno w gminie, jak i w mieście Głuchołazy, należy zauważyć, że przybiera on wartości znacznie wyższe niż wskaźnik liczony w skali powiatu, województwa opolskiego, czy skali ogólnokrajowej. W gminie Głuchołazy na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym przypada 149 osób w wieku produkcyjnym, natomiast w mieście jest to blisko 170 osób. Z kolei w gminie na 100 osób w wieku produkcyjnym przypada prawie 59 osób w wieku nieprodukcyjnym, a w mieście – ponad 62 osoby.

W najbliższych latach ludność będąca obecnie w wieku produkcyjnym zacznie stopniowo wkraczać w wiek poprodukcyjny. Jednocześnie postępujący stały spadek liczby ludzi młodych będzie prowadził w dłuższej perspektywie do starzenia się społeczeństwa gminy Głuchołazy. Proces ten będzie szczególnie wyraźny w mieście Głuchołazy, gdzie wskaźniki obciążenia demograficznego przybierają wartości wyższe niż w gminie oraz całym województwie.

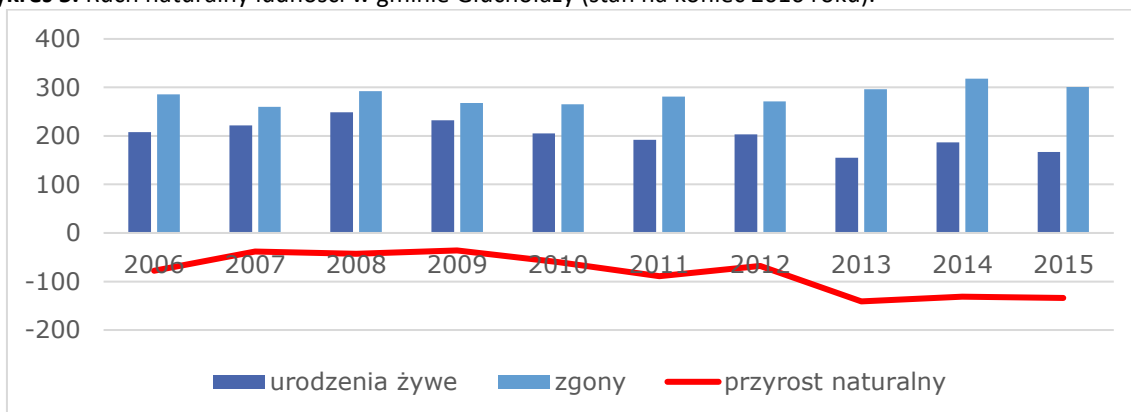
Wykres 4. Wskaźniki obciążenia demograficznego (stan na koniec 2016 roku).



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

Trwałe i funkcjonalne zmiany w strukturze społecznej kształtowane są przez wydłużający się przeciętny czas życia oraz spadek liczby narodzin. Na kształtowanie się struktury ludności według ekonomicznych grup wieku i proces starzenia się społeczeństwa istotny wpływ wywiera ruch naturalny ludności. Szczególne znaczenie mają urodzenia, gdyż ich liczebność wpływa na zmiany ludnościowe. W przypadku rosnącej liczby urodzeń zwiększa się udział ludności w wieku przedprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności, a w przypadku spadku liczby urodzeń zmniejsza się udział młodej populacji w ogólnej liczbie ludności, powodując większy udział ludności w wieku poprodukcyjnym. Zarówno w gminie, jak i w mieście Głuchołazy, od 2012 roku zauważalny jest wyraźny spadek urodzeń oraz postępujący, ujemny przyrost naturalny (Wykres 5, Wykres 6).

Wykres 5. Ruch naturalny ludności w gminie Głuchołazy (stan na koniec 2016 roku).

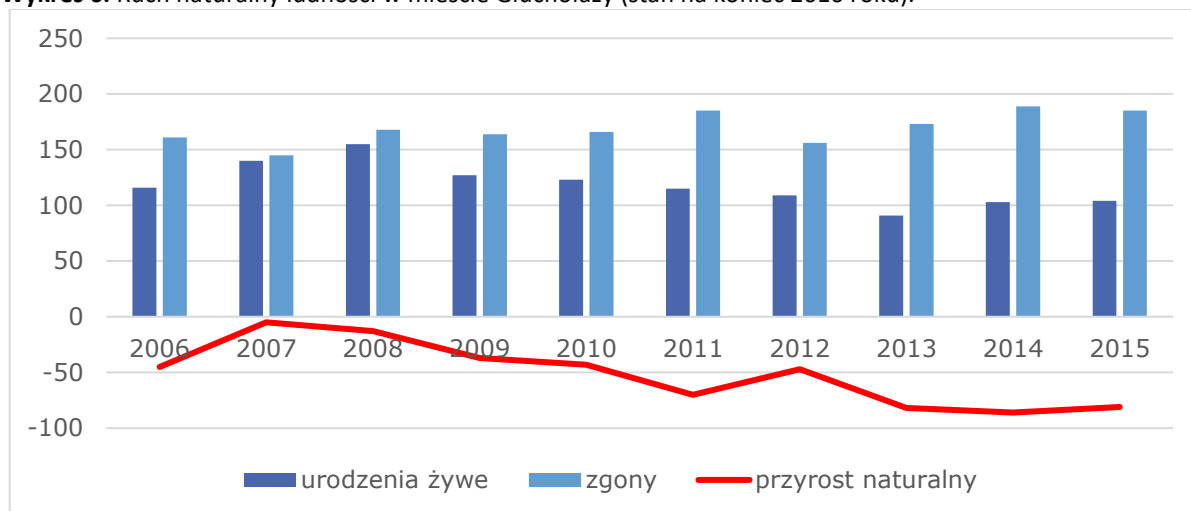


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych).

W całym analizowanym okresie liczba zgonów znacznie przewyższa liczbę urodzeń, co sprawia, że przyrost naturalny osiąga ujemne wartości. Obserwowany trend jest m.in. efektem wyboru ludzi młodych, którzy w pierwszej kolejności decydują się na osiągnięcie określonego poziomu wykształcenia oraz stabilizacji ekonomicznej, a dopiero po tym (około 30 roku życia) na założenie rodziny oraz jej powiększanie.

Biorąc pod uwagę dużą koncentrację ludności gminy na obszarze miejskim oraz postępujący spadek liczby ludności, należy spodziewać się, że proces starzenia społeczeństwa będzie coraz bardziej odczuwalny.

Wykres 6. Ruch naturalny ludności w mieście Głuchołazy (stan na koniec 2016 roku).

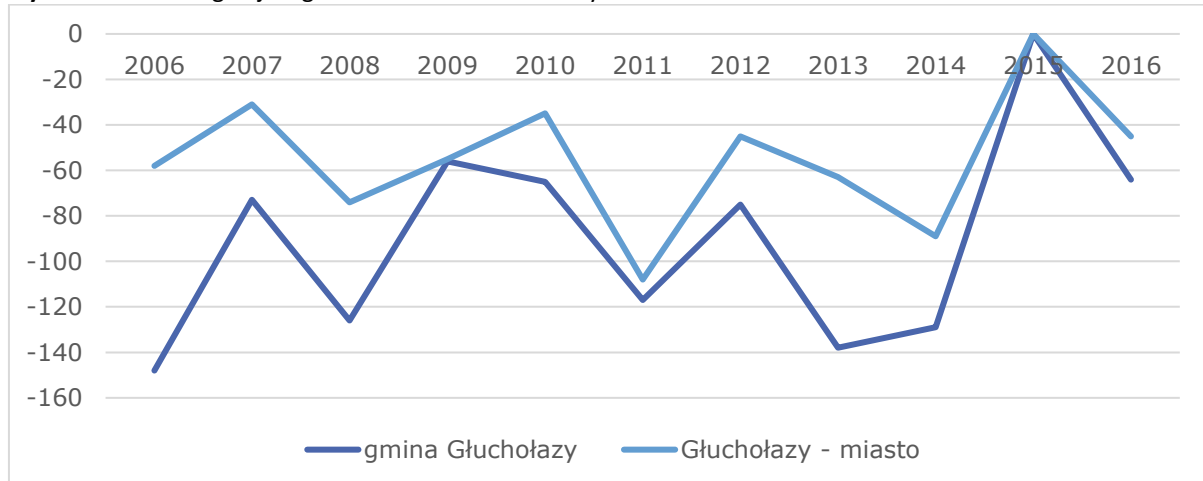


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych).

Współczynnik dzietności w gminie i mieście Głuchołazy kształtuje się na bardzo niskim poziomie 0,98. Jest to wynik niepokojący, ponieważ zastępowalność pokoleń występuje przy wartości współczynnika na poziomie 2,1.

Bezpośredni wpływ na kształtowanie się struktury ludnościowej mają również ruchy migracyjne ludności. Od dekady, zarówno w mieście, jak i w gminie Głuchołazy saldo migracji przybiera wartości ujemne. Jest to tendencja charakterystyczna w skali województwa oraz całego kraju.

Wykres 7. Saldo migracji w gminie i mieście Głuchołazy w latach 2006 – 2016.



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

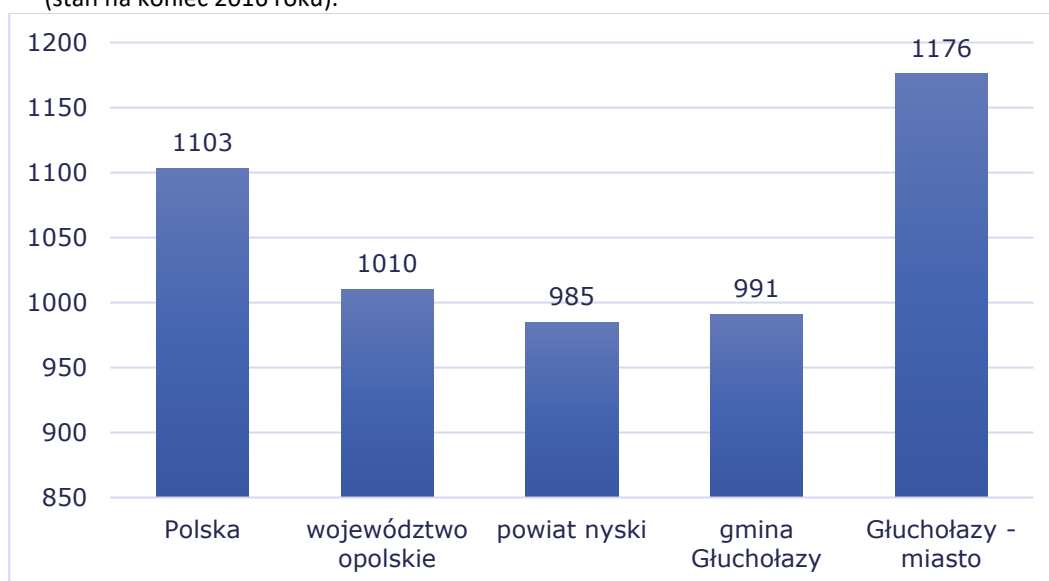
Trendy migracyjne oparte są w dużej mierze na migracjach zarobkowych, możliwych dzięki otwartym rynkom pracy w Unii Europejskiej oraz większej mobilności społeczeństwa, szczególnie ludzi młodych.

Wskaźniki demograficzne opisujące strukturę ludnościową gminy i miasta Głuchołazy jednoznacznie obrazują postępujący spadek liczby ludności i proces starzenia się społeczeństwa, których utrzymywania się należy się spodziewać w najbliższych latach. Na stan ludności wpływa niekorzystnie także ujemny przyrost naturalny oraz ujemne saldo migracji.

1.2. UWARUNKOWANIA GOSPODARCZE

Istotnym elementem wpływającym na zmiany obserwowane m.in. w warstwie demograficznej jest zestaw uwarunkowań gospodarczych. Powszechnie przyjmuje się, że lepsza kondycja gospodarstw domowych wpływa na sposób spostrzegania miejsca pracy/ zamieszkania. Im lepsze wskaźniki opisujące tę sferę, tym większe prawdopodobieństwo zminimalizowania lub powstrzymanie negatywnych efektów zmian demograficznych w gminie.

Wykres 8. Wskaźnik liczby podmiotów wpisanych do rejestru REGON przypadających na 10 tys. mieszkańców (stan na koniec 2016 roku).



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

W gminie Głuchołazy widać porównywalną liczbę podmiotów gospodarczych, jakie średnio przypadają w powiecie nyskim. Bardzo ciekawie wygląda natomiast liczba podmiotów zarejestrowanych na terenie miasta Głuchołazy, gdzie ilość podmiotów jest większa niż średnia regionu czy kraju. Miasto Głuchołazy odnotowuje także nieznaczny, ale sukcesywny wzrost liczby podmiotów gospodarczych.

W odniesieniu do rynku pracy ustalono, że w Głuchołazach na 1 000 mieszkańców pracuje 199 osób. Jest to nieznacznie mniej od wartości dla województwa opolskiego oraz znacznie mniej od wartości dla Polski. Około 51,3% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 48,7% mężczyźni. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w gminie Głuchołazy wynosiło w 2015 roku 7,5%. Jest to więcej od wielkości identyfikowanej dla powiatu nyskiego 6,8%¹. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Głuchołazach wynosi 3 337,24 zł, co odpowiada 80.40% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce.

Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców Głuchołaz, 612 osób dojeżdża do pracy do innych miast, a 744 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi 132.

Największa część aktywnych zawodowo mieszkańców Głuchołaz (26,6%) pracuje w przemyśle i budownictwie, 25,3% w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), a 7,3% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 7,3% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

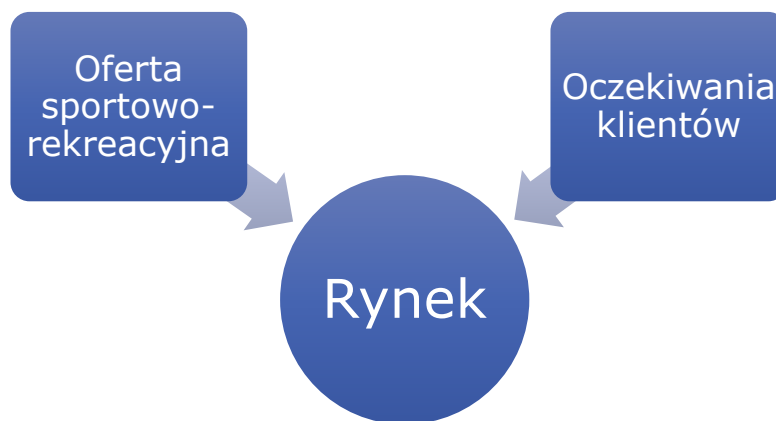
¹ Dane na podstawie BDL GUS, stan na dzień 31.12.2015

2. CHARAKTERYSTYKA RYNKU

2.1. OGÓLNA SPECYFIKA RYNKU

Opisując najważniejsze elementy wpływające na kształt rynku usług basenowych, należy wymienić dwa obszary oddziaływania: klientów i konkurencję. Klientem obiektu jest zatem każda osoba zgłaszająca popyt na usługi, jakie może zapewnić obiekt sportowo-rekreacyjny. O popyt zgłaszany na rynku walczą ze sobą konkurujące podmioty, do których należy zaliczyć zarówno te takie, które, oferują te same produkty czy usługi, jak również te, które oferują inne produkty czy usługi, ale posiadają zbliżony poziom atrakcyjności. Dokonanie przez klienta wyboru alternatywnego rozwiązania pociąga za sobą spadek zainteresowania badanym obiektem.

Rysunek 9. Obszary oddziaływania na rynek usług basenowych.



Źródło: Opracowanie własne

Punktem wyjścia do ustalenia charakterystyki potencjalnych klientów i identyfikacji podmiotów konkurujących na tym rynku jest wskazanie ogólnej specyfiki powstającego obiektu. Klient pływalni oczekuje jednej z dwóch głównych form wypełnienia czasu wolnego: sportowej i rekreacyjnej. Zgodnie z definicją ustaloną na potrzeby badań statystycznych, sport to wszelkie formy aktywności fizycznej, które przez uczestnictwo doraźne lub zorganizowane wpływają na wypracowanie lub poprawienie kondycji fizycznej i psychicznej, rozwój stosunków społecznych lub osiągnięcie wyników sportowych na wszelkich poziomach². Natomiast rekreacja jest formą aktywności fizycznej, która jest pozbawiona elementu rywalizacji³ i przyjmuje najczęściej postać dużo mniej intensywnej.

W tym kontekście dość ciekawie przedstawia się podejście Polaków do sportu i rekreacji. Bazując na danych z 2012 roku możliwe staje się ustalenie poziomu aktywności sportowej i rekreacyjnej. W okresie objętym badaniem, w zajęciach sportowych lub rekreacyjnych uczestniczyło 45,9% Polaków (48,8% mężczyzn i 43,3% kobiet)⁴, ale tylko 39% tych zajęć odznacza się aktywnością

² *Kultura fizyczna w Polsce w latach 2013–2014*, Informacje i opracowania statystyczne, Główny Urząd Statystyczny, Urząd Statystyczny w Rzeszowie, Warszawa – Rzeszów 2015, s. 21.

³ *ibidem*

⁴ *Uczestnictwo Polaków w sporcie i rekreacji ruchowej w 2012 r.* GUS 2013.

ruchową, jaka jest zalecana przez WHO⁵. Regularnie ćwiczyło 20,3% członków gospodarstw domowych. Mężczyźni częściej niż kobiety deklarowali zarówno regularny (odpowiednio 21,8% i 18,9%), jak i sporadyczny (odpowiednio 27,1% i 24,4%) charakter podejmowanych zajęć ruchowych. Najpopularniejszymi zajęciami sportowo-rekreacyjnymi wśród Polaków były jazda na rowerze i pływanie. Aktywność w pierwszej z form podjęło 66,0% osób (w tym 64,8% mężczyzn i 67,2% kobiet), drugą wybrało 39,9% zbiorowości (w tym 42,1% mężczyzn i 37,8% kobiet). Poza tymi dwiema głównymi formami aktywności, mężczyźni preferowali piłkę nożną (36,7%), grę w piłkę siatkową (14,3%) i koszykową (10,3%) oraz wędkarstwo (13,3%). Kobiety najczęściej decydowały się na aerobik, fitness, jogę i gimnastykę (19,5%), taniec (16,5%), jogging, nordic walking (15,8%) oraz grę w piłkę siatkową (13,3%).

2.2. OFERTA SPORTOWO-REKREACYJNA

Znaczna część społeczeństwa korzysta zatem z szerokiej puli form aktywności ruchowej. Do części z nich nie jest potrzebna ściśle określona baza sportowo-rekreacyjna. Niemniej powszechnym jest przekonanie, że atrakcyjna baza stanowi magnes przyciągający adeptów różnych form sportu i rekreacji.

Tabela 1. Podstawowe informacje o liczbie wybranych typów obiektów sportowych w Polsce.

| Rodzaj obiektu | Rok | | | | |
|---------------------------------|-------|-------|--------|--------|------------------|
| | 1965 | 1975 | 1998 | 2010 | 2014 |
| Stadiony | 470 | 586 | 1 657 | 2 238 | 2 386 |
| Boiska do gier wielkich | 2 612 | 3 415 | 4 976 | 5 478 | 6 594 |
| Boiska do gier małych: | | | | | |
| – koszykówki | 1 135 | 1 220 | 4 143 | 8 327 | 7 742 |
| – piłki ręcznej | 1 723 | 1 894 | 3 903 | 7 596 | 6 363 |
| – piłki siatkowej | 3 731 | 4 324 | 4 435 | 9 691 | 3 904 |
| Korty tenisowe | 672 | 740 | 2 796 | 2 777 | 3 170 |
| Hale sportowe powyżej 36 × 18 m | 45 | 84 | 744 | 2 516 | 953 |
| Pozostałe sale gimnastyczne | 5 177 | 6 891 | 10 380 | 16 428 | 20 028 |
| Pływalnie kryte | 85 | 193 | 500 | 654 | 757 ⁶ |
| Lodowiska sztucznie mrożone | 14 | 35 | 83 | 165 | 250 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: *Kultura fizyczna w Polsce w latach 2013–2014, Informacje i opracowania statystyczne, Główny Urząd Statystyczny, Urząd Statystyczny w Rzeszowie, Warszawa – Rzeszów 2015, s. 163* oraz *Kultura fizyczna w Polsce w latach 2008–2010, Informacje i opracowania statystyczne, Główny Urząd Statystyczny, Urząd Statystyczny w Rzeszowie, Warszawa – Rzeszów 2011, s. 200.*

Dla osób aktywnych fizycznie jest relatywnie wciąż niewielka liczba obiektów sportowo-rekreacyjnych, niemniej zauważalna jest wyraźna tendencja wzrostowa.

⁵ Ocena korzyści społecznych inwestycji w sport w odniesieniu do ponoszonych kosztów – raport analityczny, Instytut Badań Strukturalnych na zlecenie Ministerstwa Sportu i Turystyki. Październik 2016

⁶ Na te wartości składa się 521 obiektów pozaszkolnych i 236 obiektów szkolnych.



W przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców woj. opolskie jest „liderem” w zakresie stadionów i boisk do gier wielkich 5,1 przy średniej dla kraju 2,3⁷. Ma to swoje odzwierciedlenie w liczbie osób będących członkami klubów sportowych - 30 osób na 1000 mieszkańców, przy średniej dla Polski wynoszącej 24 osoby. W regionie opolskim jest do dyspozycji 96 stadionów, z czego 91 jest do 3000 miejsc siedzących, co składa się na łączną liczbę 412 boisk do gier wielkich oraz 103 boisk do gier małych. Do dyspozycji jest również 20 hal sportowych oraz 16 sal gimnastycznych i 16 krytych pływalni.

Tabela 2. Pływalnie kryte według województw w 2014 roku.

| Województwa | Ogółem | W tym | | | Z liczby ogółem | | |
|-----------------------------|------------|------------|--|---------------|-------------------------|------------------------------|---------------|
| | | z widownią | dostosowane do niepełnosprawnych osób ćwiczących | z homologacją | o wym. poniżej 25x12,5m | o wym. od 25x12,5m do 50x25m | o wym. 50x25m |
| Sumarycznie (POLSKA) | 521 | 296 | 374 | 199 | 210 | 299 | 12 |
| Dolnośląskie | 29 | 14 | 21 | 11 | 12 | 16 | 1 |
| Kujawsko-pomorskie | 25 | 14 | 22 | 13 | 11 | 14 | - |
| Lubelskie | 19 | 13 | 11 | 7 | 5 | 14 | - |
| Lubuskie | 11 | 6 | 8 | 4 | 4 | 6 | 1 |
| Łódzkie | 27 | 15 | 14 | 12 | 9 | 18 | - |
| Małopolskie | 62 | 25 | 46 | 21 | 34 | 28 | - |
| Mazowieckie | 87 | 57 | 66 | 33 | 31 | 54 | 2 |
| Opolskie | 16 | 7 | 10 | 7 | 9 | 6 | 1 |
| Podkarpackie | 40 | 20 | 28 | 14 | 15 | 24 | 1 |
| Podlaskie | 17 | 14 | 11 | 11 | 7 | 10 | - |
| Pomorskie | 21 | 13 | 15 | 10 | 7 | 14 | - |
| Śląskie | 60 | 29 | 44 | 22 | 24 | 34 | 2 |
| Świętokrzyskie | 28 | 20 | 22 | 8 | 4 | 23 | 1 |
| Warmińsko-mazurskie | 21 | 14 | 15 | 9 | 9 | 11 | 1 |
| Wielkopolskie | 36 | 23 | 27 | 12 | 19 | 16 | 1 |
| Zachodniopomorskie | 22 | 12 | 14 | 5 | 10 | 11 | 1 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: *Kultura fizyczna w Polsce w latach 2013–2014*, Informacje i opracowania statystyczne, Główny Urząd Statystyczny, Urząd Statystyczny w Rzeszowie, Warszawa – Rzeszów 2015, s. 167.

Z danych statystyki publicznej dość jednoznacznie wynika, że infrastruktura sportowa w zakresie krytych pływalni jest niewystarczająca w stosunku do pozostałych rodzajów obiektów sportowych. Istnieje wciąż duża rozbieżność pomiędzy deklarowanym zapotrzebowaniem a możliwością jego zaspokojenia.

Na obszarze gminy Głuchołazy osoby aktywne fizycznie mogą skorzystać z następujących obiektów sportowych:

- Kompleks sportowy "Orlik" złożony z boiska do piłki nożnej, boiska wielofunkcyjnego (siatkówka, koszykówka, tenis ziemny) oraz zaplecza kontenerowego z dwiema szatniami, sanitariatami i pomieszczeniami animatorów,
- Lodowisko Biały Orlik otwarte w sezonie zimowym,
- Hala sportowa o nawierzchni syntetycznej, mieszcząca 3 boiska do siatkówki, wyposażona w saunę, siłownię,
- Korty tenisowe (2 szt.)

⁷ *Kultura fizyczna w Polsce w latach 2013–2014*, Informacje i opracowania statystyczne, Główny Urząd Statystyczny, Urząd Statystyczny w Rzeszowie, Warszawa – Rzeszów 2015.



- Stadion miejski o charakterze wielofunkcyjnym: boisko do piłki nożnej, zawodów lekkoatletycznych, itp.
- Kąpielisko „Nad Białką” otwarte w sezonie letnim,
- Boiska wielofunkcyjne przy szkołach,
- Boiska piłkarskie (10 szt.),
- Trasy narciarstwa biegowego,
- Tor motocrosowy,
- Ścieżki rowerowe,
- Skate park,
- Siłownie plenerowe.

Znaczna liczba obiektów zlokalizowana jest w mieście Głuchołazy. Oznacza to, że mieszkańcy pozostałych miejscowości akceptują konieczność przejazdu celem skorzystania z dostępnej infrastruktury.

Aby ustalić potencjał konkurencyjny należy prześledzić wszelkie obiekty basenowe oferujące zarówno pływanie, jak również funkcję rekreacyjną.

Rysunek 10. Lokalizacje obiektów basenowych w otoczeniu Głuchołaz.



Źródło: Opracowanie własne.



Tabela 3. Odległości od obiektów basenowych w otoczeniu Głuchołaz.

| Miejscowość | Nazwa/ rodzaj obiektu | Odległość [km] | Miejscowość | Nazwa/ rodzaj obiektu | Odległość [km] |
|------------------|---|----------------|-------------------|---|----------------|
| Głuchołazy | Basen otwarty Nad Białką**** | 0,0 | Břidličná | Krytý Bazén Břidličná † | 53,9 |
| Jarnołówek | Ośrodek MAX**†† | 6,0 | Głubczyce | Basen kąpielowy otwarty**** | 54,8 |
| Jarnołówek | Ośrodek Wczasowo-Rehabilitacyjny Ziemowit**†† | 7,8 | Velké Losiny | Therme Losiny†† | 56,4 |
| Pokrzywna | Hotel Gorzelany**†† | 8,3 | Sumperk | Aquatoll††† | 66,0 |
| Prudnik | Basen kryty† | 14,1 | Kietrz | Kryta pływalnia† | 67,3 |
| Prudnik | Kąpielisko miejskie**** | 14,1 | Kędzierzyn-Koźle | Kryta pływalnia† | 67,3 |
| Česká Ves | Krytý bazén††† | 15,6 | Opole | Kryty basen sportowy Wodna Nuta††† | 68,0 |
| Nysa | Kryta pływalnia††† | 17,7 | Opole | Kryty basen Akwarium† | 68,0 |
| Jeseník | Jesenické koupaliště**** | 20,3 | Opole | Kryty basen pływakki przy szkole nr 5**** | 68,0 |
| Jeseník | Wellness & Spa hotel Villa Regenhart**†† | 20,3 | Opole | Kąpielisko miejskie Błękitna fala **** | 68,0 |
| Karlova Studánka | Horske Lázně†† | 33,4 | Opole | Kryty basen rekreacyjny przy hotelu Festiwal**†† | 68,0 |
| Gogolin | Kryta pływalnia††† | 37,3 | Opole | Kryty basen rekreacyjno-rehabilitacyjny Euromedyk**†† | 68,0 |
| Grodków | Ośrodek Kultury i Rekreacji Basen Kąpielowy**** | 45,3 | Opole | Kryty basen rekreacyjno-rehabilitacyjny Aqua-Reh**†† | 68,0 |
| Tułowice | Kryta pływalnia****† | 47,4 | Opava | Městské lázně††† | 72,4 |
| Bruntal | Krytý bazén††† | 47,4 | Brzeg | Aquapark Wody Park Rozrywki†† | 74,3 |
| Krapkowice | Kryta pływalnia Delfin††† | 49,7 | Strzelce Opolskie | Kryta pływalnia††† | 76,4 |
| Krnov | Krytý bazén**† | 50,3 | Wrocław | Aquapark††† | 105,0 |

* obiekty przy hotelach i domach wypoczynkowych

** obiekty czynne tylko w lecie

*** obiekty przyszkolne z ograniczonym dostępem

Źródło: Opracowanie własne.

† obiekt pełni funkcję sportowo-rekreacyjną

†† obiekt pełni funkcję rekreacyjną

††† obiekt pełni funkcję sportową

W powyższej tabeli zestawiono wszystkie obiekty sportowo-rekreacyjne, w których znajduje się basen z przeznaczeniem do pływania, bądź kąpeli i wypoczynku. Pogłębiona informacja na temat charakterystyki poszczególnych obiektów znajduje się w załączniku nr 1 do opracowania. W zestawieniu uwzględniono baseny o różnym charakterze i specyfice, które stanowią naturalną konkurencję dla planowanej inwestycji. Dane uszeregowano w rosnącej odległości od analizowanej inwestycji, przyjmując założenie, że im większa odległość, tym mniejszy stopień oddziaływania



konkurencyjnego. Największą grupę w tym zestawieniu stanowią obiekty kryte całoroczne, które reprezentują jedną z trzech podstawowych trybów spędzania wolnego czasu na basenie: sportowy (np. Tułowice, Česká Ves), rekreacyjny (np. Brzeg), sportowo-rekreacyjny (np. Nysa, Krapkowice). Wyodrębniono także baseny odkryte, które są czynne jedynie w lecie, baseny znajdujące się w hotelach i domach wypoczynkowych oraz przyszkolne. Obiekty są nastawione na spełnienie oczekiwań wąskiej grupy odbiorców lub/i dostęp do nich jest ograniczony, niemniej z punktu widzenia analizy ważne jest zweryfikowanie, co oferują oraz kim są ich klienci. Do najbardziej popularnych obiektów należą basen sportowy Wodna Nuta w Opolu, Therme Losiny w Velké Losiny oraz Aquapark Wrocław. W pierwszym przypadku obiekt oferuje basen sportowy o długości 50m, ale także posiada znaczne zaplecze treningowo-rozgrzewkowe, co jest wykorzystywane do czynności rekreacyjnych. W miejscowości Velké Losiny dostępny jest nowoczesny obiekt o funkcjach rekreacyjnych, którego dodatkowym atutem są wody termalne, przyciągające osoby poszukujące rehabilitacji i rekreacji. Ostatnim obiektem o największej popularności w regionie jest Aquapark we Wrocławiu, który ze względu na swoją specyfikę (liczbę atrakcji i różnorodnych form spędzania wolnego czasu) stanowi samodzielny cel podróży. Wskazane obiekty mogą w istotny sposób oddziaływać na funkcjonowanie pływalni w Głuchołazach.

2.3. OCZEKIWANIA KLIENTÓW

Z badań statystycznych przeprowadzonych w 2012 roku wynika, że głównym motywem uczestnictwa Polaków w sporcie i rekreacji ruchowej była przyjemność i rozrywka, którymi kierowało się dwie trzecie badanych (w tym 70,8% mężczyzn i 61,3% kobiet). Istotny czynnik stanowiła także chęć utrzymania kondycji fizycznej oraz zachowania właściwej sylwetki, na co wskazało 15,5% mężczyzn i 20% kobiet. Co dziesiąty Polak uczestniczył w sporcie i rekreacji dla zdrowia (lub z powodu zaleceń lekarza), przy czym częściej dotyczyło to kobiet (12,3%) niż mężczyzn (7,4%). Pozostałe motywy były wskazywane znacznie rzadziej przez respondentów⁸.

Zgodnie z dostępnymi danymi dla obiektów o podobnym charakterze i na podstawie badań oraz analizy klientów możliwe jest zidentyfikowanie oczekiwań odbiorców. Podział i charakterystykę poszczególnych grup przeprowadzono ze względu na różne kryteria.

Tabela 4. Grupy klientów obiektów basenowych ze względu na kryteria podziału.

| Nr grupy | Nazwa grupy | Kryterium | Główne oczekiwania od basenu |
|----------|----------------|-----------|---|
| 1.1. | Dzieci młodsze | Wiek | brodzik, zjeżdżalnia mała, fontanna, animatorzy w weekend, lekcje pływania dla najmłodszych |
| 1.2. | Dzieci | | brodzik, atrakcje wodne typu gejzery, fale, możliwość brodenia |
| 1.3. | Młodzież | | możliwość pływania, atrakcje wodne (zjeżdżalnie) |
| 1.4. | Dorośli | | możliwość pływania, basen rekreacyjny, sauna, jacuzzi |
| 1.5. | Seniorzy | | masaże wodne, basen rekreacyjny, solanka, źródła termalne, fitness w wodzie, sauna, jacuzzi, możliwość pływania, dodatkowo SPA (masaże) zabiegi rehabilitacyjne |
| 2.1. | Kobiety | Płeć | masaże wodne, basen rekreacyjny, fitness, w tym fitness w wodzie, sauna, jacuzzi, możliwość pływania, dodatkowo SPA (masaże, zabiegi |

⁸ Uczestnictwo Polaków w sporcie i rekreacji ruchowej w 2012 r. GUS 2013.



| | | | |
|------|------------------------------------|--------------------|--|
| | | | upiększające) |
| 2.2. | Mężczyźni | | pływanie, sauna, jacuzzi |
| 3.1. | Aktywni fizycznie | Sprawność | pływanie, sauna, dodatkowo SPA (masaże) |
| 3.2. | Bierni fizycznie | | basen rekreacyjny, masaże wodne, atrakcje wodne, kawiarnia (bufet) |
| 3.3. | Niepełnosprawni | | basen rekreacyjny, zabiegi rehabilitacyjne, masaże |
| 4.1. | Aktywni uczestnicy | Uczestnictwo | pływanie, sauna |
| 4.2. | Bierni uczestnicy/ obserwatorzy | | kawiarnia (bufet) z poglądem na basen, widownia |
| 5.1. | Indywidualnie | Sposób korzystania | pływanie, basen rekreacyjny, sauna, jacuzzi, dodatkowo SPA (masaże, zabiegi upiększające) według indywidualnych preferencji |
| 5.2. | Rodzinnie | | brodzik, zjeżdżalnia mała, fontanna, atrakcje wodne typu gejzery, fale, animatorzy prowadzący opiekę nad dziećmi, rodzinna szatnia |
| 5.3. | Grupowo rozrywkowo | | masaże wodne, basen rekreacyjny, sauna, jacuzzi, możliwość pływania, masaże zabiegi rehabilitacyjne |
| 5.4. | Grupowo celem nauki i sportu | | Pływanie, basen rozgrzewkowy (rekreacyjny), lekcje pływania |
| 6.1. | Mieszkańcy | Zamieszkanie | Pływanie, rekreacja, inne zgodnie z preferencjami |
| 6.2. | Turyści nocujący | | Basen rekreacyjny, zabiegi rehabilitacyjne/ pielęgnacyjne, SPA (masaże, zabiegi upiększające), pływanie |
| 6.3. | Turyści tranzytowi | | Basen rekreacyjny, SPA (masaże, zabiegi upiększające), pływanie |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań preferencji sportowo-rekreacyjnych oraz badań preferencji prowadzonych na obiektach.

Charakterystyka najważniejszych oczekiwań dotyczących poszczególnych grup użytkowników:

- **Dzieci młodsze** przebywają na basenie najczęściej pod opieką swoich rodziców, którzy w wyjściu na basen upatrują możliwości uatrakcyjnienia czasu wolnego. W związku z tym obiekt powinien posiadać możliwie płytki basen z czystą (dobrze oczyszczaną) wodą, z atrakcjami wodnymi dostosowanymi do potrzeb najmłodszych. Najczęściej rodzice oczekują rozwiązania, które będzie bezpieczne dla dziecka. Na basen z małym dzieckiem wybiera się najczęściej dwoje rodziców z uwagi na sprawność przebiegania. Pobyt z dziećmi małymi trwa najczęściej od 1 do 2 godzin, w zależności od liczby atrakcji i możliwości zrobienia przerwy na posiłek bez konieczności przebiegania się. Na pobyt wybierają najczęściej weekend lub okazjonalnie wieczór w dzień powszedni.
- **Dzieci** przebywają na basenie najczęściej pod opieką rodziców lub członków rodziny (najczęściej 1 lub 2 osoby). Dzieci oczekują rozrywki i zabawy polegającej na brodzeniu w wodzie oraz korzystaniu z różnych atrakcji wodnych typu gejzery, leniwe rzeki, wodospady, ale w szczególności zjeżdżalnie do wody. Elementy uatrakcyjnijające pobyt dzieci powinny być nie tylko bezpieczne, ale również estetyczne. Pobyt o charakterze rozrywkowym w obiekcie z dużą liczbą atrakcji trwa ok. 2 godziny i odbywa się najczęściej w weekendy oraz przerwy od nauki.
- **Młodzież** podobnie jak dzieci oczekuje od basenu rozrywki, ale pojawia się już także potrzeba doskonalenia umiejętności pływackich. W aspekcie rozrywkowym do najczęściej wybieranych atrakcji należą zjeżdżalnie, które wymagają od użytkowników zarówno określonych umiejętności lub pozwalają na określoną interakcję (np. sływ wieloosobowy na dmuchanym



kole, czy pokonywanie przeszkód umiejscowionych na wodzie). Młodzież najczęściej przebywa na basenie w towarzystwie innych młodych osób, a w przypadku, gdy jest nim dorosły opiekun, nadzór nad podopiecznym odbywa się najczęściej z dystansu. Podnoszenie umiejętności pływackich odbywa się już na basenie sportowym lub ewentualnie na basenie rekreacyjnym pełniącym rolę basenu treningowo-rozgrzewkowego. Pobyt o charakterze rozrywkowym na obiekcie z dużą liczbą atrakcji trwa ok. 3 godziny. Mniejsza liczba atrakcji zmniejsza czas pobytu do czasu potrzebnego na doskonalenie umiejętności pływania, czyli do ok. 1 godziny. Wizyta na basenie odbywa się najczęściej w weekendy oraz przerwy od nauki, a w związku z doskonaleniem umiejętności pływania - również w tygodniu.

- **Dorośli** to grupa, która przejawia bardzo szerokie spektrum potrzeb zarówno sportowych jak i rekreacyjnych; w zależności od upodobań i preferencji basenowym dokonywany jest wybór. Ta najszersza pod kątem preferencji grupa użytkowników pełni również rolę opiekunów dla innych grup.
- **Seniorzy** to grupa osób, która zwraca szczególną uwagę na aspekt rekreacyjny, wypoczynkowy oraz rehabilitacyjny. Niemniej nie rezygnuje z aktywności fizycznej, o czym świadczy rosnąca z roku na rok liczba czynnych sportowo osób z tej kategorii. Obiekt spełniający oczekiwania powinien być nastawiony nie tylko na świadczenie konwencjonalnych usług basenowych (pływanie, basen rekreacyjny), ale również na ofertę rehabilitacyjno-pielęgnacyjną. Oznacza to konieczność zaoferowania dostępu do źródeł wód zdrowotnych typu solanka, termalna woda siarkowa, ale także zabiegów z obszaru szeroko pojętego SPA, typu masaże i ćwiczenia w wodzie. Seniorzy to grupa najczęściej korzystająca z obiektów basenowych w dni powszednie w godzinach pracy, tj. od 8:00/9:00 do 15:00/16:00, czyli w godzinach, które nie są preferowane przez pozostałe grupy.
- **Kobiety** to grupa użytkowników basenu, która szczególną uwagę zwraca na aspekt zarówno estetyczno-higieniczny, jak i wymiar bezpieczeństwa samego obiektu. Kobieta na basenie pełni często rolę osoby opiekującej się innymi użytkownikami basenu, ale coraz częściej zauważalna jest tendencja do wzrostu zainteresowania aspektem pielęgnacyjnym i odnowy biologicznej. Kobiety częściej niż mężczyźni traktują basen rekreacyjnie, korzystając z jacuzzi fitness (w tym ćwiczenia w wodzie), masaży i innych zabiegów upiększających, relaksacyjnych oraz odnowy biologicznej.
- **Mężczyźni** to użytkownicy bardziej nastawieni sportowo, co przekłada się na częstsze użytkowanie basenu sportowego, ale także częstsze wykorzystanie saun. Mężczyźni o przeciętnej kondycji fizycznej będą oczekiwali w większym stopniu rozwiązań wypoczynkowo-relaksacyjnych.
- **Aktywni fizycznie** to grupa użytkowników, która pływa lub na basenie pragnie wspomóc inną dotychczasową aktywność, albo wypocząć po treningu. W przypadku sportowców innych dyscyplin, basen oznacza zarówno relaks, jak i stymulacja równomierna całego organizmu.
- **Bierni fizycznie** to grupa osób oczekująca od basenu rozwiązań rekreacyjnych, ale także pozwalających na atrakcyjne spędzenie wolnego czasu poza kontaktem z wodą. Osoby korzystające z basenu oczekują także dodatkowych atrakcji niekoniecznie bezpośrednio związanych z tego typu obiektami, np. dostępu do usług gastronomicznych.
- **Indywidualnie korzystający** podobnie jak w przypadku osób dorosłych oczekują szerokiej oferty zgodnie ze swoimi preferencjami i upodobaniami. Trudno też jednoznacznie określić



czas przebywania w obiekcie. Osoby indywidualnie korzystające z basenu najczęściej unikają obecności tłumów, dlatego pojawiają się w godzinach porannych i wieczornych.

- **Rodzinnie** korzystają osoby, które pragną urozmaicić swój wypoczynek w towarzystwie najbliższych, najczęściej przychodzą z dziećmi młodszymi, ale także z dziećmi i oczekują bezpieczeństwa oraz rozrywki. Najczęściej z basenu korzystają w weekendy, a długość pobytu jest uzależniona od ilości atrakcji.
- **Grupowo rozrywkowo** na basen przychodzą najczęściej ludzie w grupach zorganizowanych, traktując to jako formę uzupełnienia wypoczynku podczas pobytu w sanatorium, na kolonii, itp. To, jakie usługi należy im zapewnić, uzależnione jest często od wieku i kondycji fizycznej, niemniej na pierwszym miejscu plasuje się charakter rozrywkowy.
- **Grupowo celem nauki i sportu** zarówno korzystają osoby w ramach zajęć wychowania fizycznego jak i osoby podnoszące swoje kwalifikacje związane z umiejętnością pływania. Głównym obszarem zainteresowania jest basen sportowy. Uczniowie szkół korzystają w dni powszednie. Szkółki pływackie wykorzystują obiekt najczęściej w dni powszednie, od godz. 16:00 do godziny 20:00, natomiast organizacje sportowe najczęściej w dni powszednie, przed godz. 8:00, w okolicach godz. 15:00 oraz po godz. 20:00, ale również w soboty, w godzinach porannych⁹.
- **Mieszkańcy** stanowią podstawową bazę osób w pozostałych kryteriach podziału i w zależności od tego należy spełniać ich oczekiwania.
- **Turyści nocujący** to osoby przebywające więcej niż 1 noc na danym terenie, dla których basen stanowi uatrakcyjnienie pobytu. Stanowią szeroki przekrój wiekowy, uwypukleniem dominacją osób starszych (sanatoria) oraz dzieci i młodzieży (zielone szkoły, kolonie). Nacisk w tej grupie powinien być stawiany na aspekt rekreacyjny, a w przypadku kuracjuszy sanatoriów, podobnie jak w grupie wiekowej seniorów, uwzględnić należy możliwość skorzystania z zabiegów pielęgnacyjnych i rehabilitacyjnych.
- **Turyści tranzytowi** to osoby przejeżdżające przez gminę celem dotarcia do położonej poza nią atrakcji turystycznej lub sportowej. Są to osoby aktywne fizycznie, które na basenie pragną wypoczynku i rekreacji, który dopełni ich aktywny pobyt. Oczekują oni oferty nastawionej na relaks pozwalający na odprężenie (masaże, jacuzzi, masaże wodne itp.).

⁹ Na podstawie informacji uzyskanych w regionie: Wodna Nuta w Opolu, Aquarium w Opolu, Strzelec w Strzelcach Opolskich.

3. ANALIZA FUNKCJONALNA

3.1. WARIANTY FUNKCJONALNE

Z analizy potrzeb poszczególnych grup klientów w zestawieniu z funkcjonalnością obiektów, wyłania się prawidłowość:

SPORTOWO-REKREACYJNY - obiekt zawierający baseny do pływania, ale także baseny do aktywnego spędzania czasu wolnego. Charakteryzuje się instalacjami zorientowanymi na rekreację i wyposażeniem umożliwiającym pobyt nie zapominając o potrzebach osób chcących pływać. Łączy rozwiązania w odpowiedzi na potrzeby wszystkich grup użytkowników.

REKREACYJNY – obiekt zawierający baseny z możliwościami kąpielii służących rozrywce i relaksacji w ramach potrzeb czasu wolnego. Aby przyciągnąć odpowiednią liczbę klientów obiekt jest przeważnie większy i zawiera znaczną liczbę wodnych atrakcji. Jest to obiekt stanowiący odpowiedź na potrzeby grup 1.1, 1.2, 1.5, 2.1, 3.2, 3.3, 4.2, 5.3, 6.2, 6.3. Głównym wyznacznikiem jest obecność atrakcji wodnych, umożliwiających rekreację i wypoczynek także osobom niepływającym i ze słabą umiejętnością pływania.

SPORTOWY – obiekt zawierający baseny wykorzystywane dla sportu pływackiego, wykorzystywane przez szkoły, jak również przez ogół mieszkańców, których potrzeby dotyczą przede wszystkim pływania. Baseny charakteryzują się kryteriami zorientowanymi na spełnienie wymagań i reguł wytyczanych przez organizacje sportowe (np. wymiary niecek). Obiekt stanowi przede wszystkim odpowiedź na potrzeby grup 1.3, 1.4, 2.1, 2.2, 3.1, 4.1, 5.1, 5.4. Głównym wyznacznikiem funkcjonalnym jest niecka basenowa pełnowymiarowa umożliwiająca trening pływacki i doskonalenie techniki pływania.

Na podstawie działających obiektów przeprowadzono zestawienie funkcjonalności poszczególnych wariantów.

Wariant 1 **OBIEKT SPORTOWO-REKREACYJNY**

| Kryterium | Wyszczególnienie |
|---------------------------------------|--|
| Przeznaczenie | Rekreacja i sport dla szerokiej grupy odbiorców, ze specjalizacją w godzinach popołudniowych w zakresie nauki i doskonalenia techniki pływania, a w godzinach popołudniowych i w weekendy z przeważającą formą rekreacji i aktywnego wypoczynku. |
| Odbiorcy | <ul style="list-style-type: none"> ➤ rodziny z dziećmi ➤ grupy (młodzież, wczasowicze, narciarze wracający z nart) ➤ przedszkola, szkoły podstawowe |
| Charakterystyka funkcjonalno-użytkowa | <ul style="list-style-type: none"> ➤ pełnowymiarowa niecka pływacka ➤ 6 torów do 2 m głębokości ➤ dodatkowa niecka kąpielowa ➤ brodzik dla dzieci, zjeżdżalnia 30 m (dostosowana dla dzieci od lat 6) ➤ szeroka strefa pobytowa - plaża ➤ wygodne zaplecze sanitarne dostosowane do pobytu rodzin atrakcje wodne |



| | |
|------------------------------------|--|
| Sposób korzystania | Pobyt w obiekcie: 1,5-2 godziny, umożliwiającą spędzenie wieczoru/popołudnia lub czasu do południa. Poza kąpielą w wodzie, możliwość korzystania z atrakcji wodnych (np. sauna, plaża kamienista, okresowa fala, zjeżdżalnia) i innych (gastronomia). Możliwość korzystania z usług gastronomicznych bez konieczności przebijania się. |
| Charakterystyka ekonomiczna | <ul style="list-style-type: none">➤ wysoki koszt inwestycyjny związany z liczbą różnych urządzeń wodnych oraz formą wykorzystywania,➤ średni koszt eksploatacyjny,➤ wysoka frekwencja |

Mocne strony i szanse

- *Wpisywanie się w tendencje obserwowane na rynku*
- *Możliwość otrzymania dofinansowania z MSiT*
- *Kompleksowa odpowiedź na zgłaszane zapotrzebowanie (szeroka oferta)*
- *Odniesienie do wielu grup użytkowników (docelowych)*
- *Uniknięcie konfliktu interesu wybranych grup docelowych poprzez zróżnicowanie oferty*
- *Zapewnienie „podstawowej” obsługi klienta*
- *Relatywnie dobra zdolność dopasowania do wymagań klientów*
- *Zrównoważone zaspokojenie potrzeb użytkowników*
- *Elastyczność oferty*
- *Relatywna niezależność od konkurencji poprzez wzmocnienie walorów lokalizacyjnych, wykorzystanie potencjału turystycznego*
- *Rozwiązanie, które sprawdziło się już w kraju.*

Słabe strony i zagrożenia

- *Relatywnie duże zapotrzebowanie na powierzchnię*
- *Nieznaczone „pogłębienie” oferty i specjalizacji w stosunku do ofert konkurencyjnych*
- *Duże koszty inwestycyjne*
- *Zwiększone koszty eksploatacyjne*
- *Podwyższony nakład pracy zarządzania obiektem*
- *Trudność w oszacowaniu realnych kosztów i przychodów, w związku z dużą liczbą czynników wpływających na nie.*

Widoczna jest duża liczba „mocnych stron”, które spełniają oczekiwania stawiane przez największą grupę klientów tworzoną zarówno przez mieszkańców, jak i turystów. To rozwiązanie należy zestawić z koniecznością zapewnienia większego terenu zabudowy, ale przede wszystkim podwyższonym kosztem inwestycyjnym. Niemniej te niedogodności są rekompensowane zapewnieniem relatywnie niskiego wahania popytu na usługi ze względu na sezonowość. Obiekt pozwala zatem zwiększenie łączenia potrzeb wielu grup odbiorców.



Wariant 2 OBIĘKT REKREACYJNY

| Kryterium | Wyszczególnienie |
|---------------------------------------|--|
| Przeznaczenie | Obiekt dla całoniedziowego aktywnego wypoczynku |
| Odbiorcy | <ul style="list-style-type: none"> ➤ poszukujący rekreacji – rodziny z dziećmi, turyści, wczasowicze ➤ szkoły podstawowe (tylko zajęcia rekreacyjne) ➤ wycieczki szkolne |
| Charakterystyka funkcjonalno-użytkowa | <ul style="list-style-type: none"> ➤ niepełnowymiarowa niecka do swobodnego pływania ➤ niecka kąpielowa ➤ brodzik dla dzieci, 2 zjeżdżalnie 30 m (dostosowana dla dzieci od lat 6) ➤ szeroka strefa pobytowa - plaża ➤ wygodne zaplecze sanitarne dostosowane do pobytu rodzin ➤ liczne atrakcje wodne |
| Sposób korzystania | Pobyt w obiekcie: spędzanie wolnego czasu (weekendy, urlopy) w okresie zimowym i przy niesprzyjającej pogodzie dla sportów zimowych, pobyt w obiekcie 3 godziny (w tym pływanie 1h, posiłek 1h, inne atrakcje sportowe 1h); zintegrowany bilet. |
| Charakterystyka ekonomiczna | <ul style="list-style-type: none"> ➤ bardzo wysoki koszt inwestycyjny związany z dużym zakresem ➤ wysoki koszt eksploatacyjny ➤ duża frekwencja, wysoka marża jednostkowa związana z długim czasem pobytu jednostkowego. możliwość wyższej ceny (bilet całodzienny tańszy niż na wyciągu narciarskim) |

Mocne strony i szanse

- Zrównoważone zaspokojenie potrzeb użytkowników
- Czynniki wizerunkowe (image) ma pozytywny wpływ na rozwój miasta pod kątem turystycznym
- Bezpośredni i pośredni czynnik gospodarczy (przyciągania inwestorów).

Słabe strony i zagrożenia

- Większe zapotrzebowanie na powierzchnie dla realizacji oferty
- Niespełnienie całkowitego zapotrzebowania, jakie jest zgłaszane na rynku
- Nie uwzględnienie potrzeb szkół pływackich i aspektu sportowego szkół
- Skoncentrowanie uwagi tylko na wymiarze „wypoczynku i rozrywki” niesie za sobą ryzyko uzależnienia od wahań poziomu turystów
- Niska elastyczność oferty w odniesieniu do zmiennych warunków na popyt
- Relatywnie większe koszty inwestycyjne i wysokie koszty eksploatacyjne
- Wysoki nakład pracy związany z zarządzaniem obiektem
- Brak pewności w kalkulacji koncepcji ofertowej ze względu na wiele zmiennych
- Ponadregionalny obiekt jednakże rywalizujący z innymi renomowanymi jednostkami (brak możliwości wykreowania jako samodzielna atrakcja turystyczna)
- Wysoka podatność na wahania sezonowe.

Dla tego typu obiektów trudne jest jednoznaczne oszacowanie kosztów utrzymania (niestabilność poszczególnych zmiennych, które na to wpływają i duża sezonowość użytkowania). Ponadto skoncentrowanie uwagi na aspekcie rozrywkowym sprawia, że zmniejsza się liczba użytkowników (stałych, niezależnych od warunków zewnętrznych), którzy są mogliby korzystać w celach sportowych (szkółki pływackie, szkoły na zajęcia wychowania fizycznego).



Wariant 3 OBIEKT SPORTOWY

| Kryterium | Wyszczególnienie |
|---------------------------------------|--|
| Przeznaczenie | Nauka i doskonalenie techniki pływania |
| Odbiorcy | <ul style="list-style-type: none"> ➤ szkoły podstawowe ➤ dodatkowe grupy odbiorców ➤ pływający, trenujący |
| Charakterystyka funkcjonalno-użytkowa | <ul style="list-style-type: none"> ➤ niecka pływacka ➤ niezbędne zaplecze sanitarne |
| Sposób korzystania | Pobyty w obiekcie - spędzanie czasu 45 min-1 godz., w tym jedynie czynności skoncentrowane na pływaniu. |
| Charakterystyka ekonomiczna | <ul style="list-style-type: none"> ➤ niski koszt inwestycyjny związany z prostą bryłą architektoniczną oraz małym zakresem urządzeń wodnych ➤ niski koszt eksploatacyjny ➤ niska frekwencja poza grupą docelową |

Mocne strony i szanse

- *Nieznaczące wykorzystanie terenu na planowaną inwestycję*
- *Optymalna obsługa sektora instytucjonalnego (np. szkoły)*
- *Relatywnie niższe koszty inwestycyjne*
- *Relatywnie niższe koszty eksploatacyjne*
- *Niewielki nakład pracy zarządzania obiektem*
- *Akceptowalny poziom cen biletów*
- *Ponadczasowa koncepcja*
- *Oferta niezależna od pogody*
- *Brak wpływu wielu zmiennych z uwagi na skoncentrowanie się na lokalnym popycie (mieszkańcy)*
- *Pewność kalkulacji efektów.*

Słabe strony i zagrożenia

- *Obiekt nie odpowiada na trendy konsumenckie postępujące w kraju i na świecie*
- *Nie zaspakaja szerszych potrzeb oczekiwanych przez rynek (ludzie nie tylko chcą pływać, często chcą się także zrelaksować w wodzie)*
- *Wąska koncepcja oferty skoncentrowana tylko na wybranej grupie docelowej*
- *Jedynie częściowe zapewnienie „podstawowej” obsługi*
- *Niskie dostosowanie do wymagań klientów oczekujących rozrywki, w tym rodzin z dziećmi*
- *Niska elastyczność w przypadku zmian popytu*
- *Zakres spełnianych potrzeb zawężony do jednej grupy potencjalnych użytkowników - obniżona liczba potencjalnych użytkowników basenu sportowego*
- *Brak możliwości zmiany koncepcji w przypadku pojawienia się nowych oczekiwań.*

Brak uwzględnienia tendencji, jaka jest obserwowana w kraju i na świecie sprawia, że jedynie wąska grupa użytkowników będzie zadowolona z powstałego obiektu. Niemniej zaspokojone zostaną potrzeby zgłaszane przez jednostki skoncentrowane na aspekcie sportowym. Tym samym powstanie



takiego obiektu może zostać odebrane jako niespełnienie wszystkich oczekiwań społecznych, jakie zostały postawione przed decydentami.

Każdy z wariantów ma swoje zalety i wady, jednocześnie żaden z nich nie zaspokoi w pełni wszystkich potrzeb grup interesariuszy. Pływalnia przygotowana tylko „pod jedną z grup” będzie mniej atrakcyjna dla pozostałych grup, co wpłynie na intensywność korzystania i ekonomikę funkcjonowania. Z drugiej strony uwzględnienie potrzeb innych grup zapewne zmniejszy nieco atrakcyjność dla wybranej specyficznej grupy. Analiza godzin korzystania w basenów różnego typu wskazuje, że żadna z grup interesariuszy nie zapełni basenu w pełni jego możliwości (poszczególne grupy korzystają w różnych dni tygodnia i o różnych porach). Niemniej wydaje się, że na tym etapie analizy najbardziej obiecująco wygląda wariant sportowo-rekreacyjny z uwagi na fakt, że jest połączeniem dwóch pozostałych rozwiązań.

3.2. FUNKcjONALNOŚCI UATRAKCYJNIAJĄCE POBYT

Prezentowane poniżej rozwiązania to element mogące z jednej strony przyciągnąć użytkowników, jednocześnie należy mieć świadomość, że podwyższą one koszt inwestycji.

Proponowane rozwiązania stanowią rozwinięcie koncepcji wypoczynku, rekreacji, a także rehabilitacji oraz odnowy biologicznej na basenie.

Wypoczynek i relaks – proponowane rozwiązanie mają na celu nie tylko uatrakcyjnić pobyt użytkownikom, ale także wydłużyć ich pobyt zwiększając korzyści finansowe

- *basen rekreacyjny z oświetleniem podwodnym, z wieloma atrakcjami, np. rwąca rzeka, kaskady wodne, masaże, leżanki podwodne z masażem powietrznym, itp.,*
- *jacuzzi z podświetlonymi wannami whirlpool z masażami wodno-powietrznymi; zjeżdżalnie zewnętrzne o wraz z lądowiskiem,*
- *podświetlany basen solankowy, wyposażony w leżankę z masażem powietrznym, punktami masażu wodnego,*
- *brodzik dla małych dzieci z fontannami, tryskającymi zabawkami oraz zjeżdżalnicami,*
- *mokra strefa zabaw dla dzieci, z możliwością zamknięcia, np. na potrzeby różnych zajęć dla dzieci, które będzie można pozostawić w ustalonych godzinach pod opieką animatora,*
- *kawiarnia-bar przekąskowy dostępny zarówno od strony basenu jak również od strony wejścia, z widokiem na basen sportowy oraz rekreacyjny.*

Rehabilitacja i zdrowie – to rozwiązania dedykowane zarówno uprawiającym sport, ale w szczególności osobom niepełnosprawnym oraz seniorom, korzystającym z dodatkowych walorów obiektu

- *szatnia przystosowana funkcjonalnie dla osób niepełnosprawnych i ich opiekunów, z kompletnym zapleczem sanitarnym, wózkami przystosowanymi do użycia na basenie,*
- *basen rehabilitacyjny z dźwigiem dla osób niepełnosprawnych, dyszami do masażu powietrzno-wodnego,*
- *gabinety rehabilitacyjne pozwalające na zabiegi balneologiczne typu kąpiel solankowa, borowiny,*
- *sala gimnastyczna,*
- *sauna niskotemperaturowa,*
- *grota solna.*



Odnowa i fitness – to rozwiązanie stanowiące rozwinięcie funkcji rekreacyjnej o walor pielęgnacyjny oraz sportowy. Adresowane jest dla kobiet i mężczyzn oczekujących dodatkowych atrakcji, poszerzających zakres użytkowania dla poprawy wyglądu i samopoczucia

- *sala fitness/ gimnastyczna – z podstawowymi elementami wyposażenia,*
- *urządzenia do aqua aerobiku i wodnego fitness,*
- *gabinety masażu,*
- *sauny fińskie i tureckie,*
- *strefa wypoczynku po kąpielach w saunach,*
- *strefa schładzania po saunach,*
- *gabinety kosmetyczne.*

Proponowane rozwiązania są wycinkiem z wielu form uatrakcyjnienia pobytu, dostępnych w kraju i za granicą. Oczywiście możliwe jest wybranie niektórych spośród tych rozwiązań i zaadaptowanie ich do danego wariantu obiektu (rozbudowanie go).

3.3. ANALIZA UWARUNKOWAŃ LOKALIZACYJNYCH INWESTYCJI

Zgodnie z założeniami uzyskanymi od decydenta, realizację przedsięwzięcia należy rozważyć w rekomendowanej lokalizacji, tj. przy ul. Moniuszki.

Do najważniejszych aspektów związanych z potencjałem proponowanej lokalizacji należą:

- *zlokalizowanie inwestycji w centrum miasta,*
- *bliska odległość od drogi krajowej nr 40 (inwestycja z tej drogi będzie doskonale widoczna dla osób podróżujących od strony granicy państwa),*
- *bliskość innych obiektów sportowych: kompleks sportowy "Orlik", w tym lodowisko Biały Orlik,*
- *bliskość Liceum Ogólnokształcącego im. Bolesława Chrobrego oraz dwóch przedszkoli,*
- *inna lokalizacja jak kąpielisko „Nad Białką”,*
- *bliskość położenia rzeki Białka,*
- *działka ma znaczną powierzchnię*
- *działka jest własnością gminy.*

W związku z powyższym wydaje się, że proponowana lokalizacja ma korzystne położenie względem szlaków komunikacyjnych i jest optymalnie położona względem skupisk miejskich w gminie. Droga krajowa DK 40 jest głównym szlakiem komunikacyjnym regionu prowadzącym z/do Czech. Z badań GDDKiA wynika, że w 2015 roku dziennie tą drogą przejeżdża 8300 pojazdów, co wskazuje na wyjątkową atrakcyjność położenia inwestycji. Lokalizacja inwestycji w pobliżu innych atrakcji sportowo-rekreacyjnych typu boiska sportowe i lodowisko dodatkowo stymuluje popyt na usługi sportowe. Po treningu na boisku można będzie uzupełnić trening kondycyjny na pobliskiej pływalni. Nie występuje tu zatem istotna alternatywność usługi lecz jej komplementarność do już dostępnych.

Ważnym argumentem jest bliskość szkoły/przedszkoli, które są naturalnym zasileniem takiego obiektu w użytkowników w godzinach przedpołudniowych.

Pewnym spostrzeżeniem jest, że obiekt znajduje się w innej lokalizacji niż letnie kąpielisko co sprawia, że usługi kąpieliska letniego nie są połączone z usługami obiektu krytego. Niemniej, w odniesieniu do szlaków komunikacyjnych oraz akwizycji inwestycji (element marketingu obiektu) należy uznać, że wytypowane miejsce jest bardzo mocną stroną przedsięwzięcia bez względu na wariant wybrany do realizacji.

W dalszych działaniach przygotowawczych należy jednak zweryfikować ryzyko związane z możliwością podtopienia ze strony rzeki i przeprowadzić stosowne badania geotechniczne. Zważywszy na funkcjonowanie w sąsiedztwie innych obiektów można zakładać, że wybrana lokalizacja pod tym kątem jest bezpieczna.

Działka jest na tyle duża, że pomieścić można na niej zbudować dowolny z proponowanych wariantów, wraz ze stosownym parkingiem dla wystarczającej liczby pojazdów (samochody, autobusy i rowery).



4. ANALIZA POPYTU

4.1. DANE WEJŚCIOWE

Celem ustalenia maksymalnego zapotrzebowania potencjalnych użytkowników wykorzystano wielkości zarówno statystyczne jak dane pozyskane z innych obiektów basenowych w Polsce i za granicą.

Do grupy mieszkańców należy zakwalifikować nie tylko osoby zamieszkujące miasto i gminę Głuchołazy, ale również pobliskie gminy przy spełnieniu warunku długości dojazdu do 30 min od lokalizacji inwestycji. Wynika to z faktu, że odległość od miejsca sportu i rekreacji jest jednym z istotnych elementów decyzji, czego następstwem jest częstotliwość korzystania. Bazując na wynikach badań GUS w tej materii, należy przyjąć, że na miejscu i do 30 minut w jedną stronę korzysta odpowiednio 2,7% i 80,4% mieszkańców. Na tej podstawie można ustalić zasięg inwestycji do mieszkańców następujących gmin.

Tabela 5. Liczba mieszkańców w zasięgu oddziaływania pływalni w Głuchołazach.

| Powiat | Gmina | Liczba mieszkańców |
|------------------|------------------|--------------------|
| Nyski | | 95 655 |
| | Głuchołazy | 24 254 |
| | Nysa | 57 647 |
| | Otmuchów | 13 754 |
| Prudnicki | | 27 564 |
| | Prudnik | 27 564 |
| Jeseník | | 26 640 |
| | Černá Voda, | 629 |
| | Česká Ves, | 2 566 |
| | Hradec-Nová Ves, | 339 |
| | Jeseník, | 11 524 |
| | Mikulovice, | 2 726 |
| | Písečná, | 1 004 |
| | Supíkovice, | 718 |
| | Velké Kunětice, | 579 |
| | Zlaté Hory, | 3 978 |
| | Lipová-lázně | 2 577 |
| Bruntal | | 2 368 |
| | Petrovice, | 137 |
| | Janov, | 332 |
| | Jindřichov, | 1 507 |
| | Heřmanovice, | 392 |
| Razem | | 152 227 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS 2016 i CZSO 2015.

W zakładanej strefie oddziaływania inwestycji jest ponad 150 tys. mieszkańców. Na podstawie danych GUS liczba mieszkańców deklarujących aktywność sportową w zakresie pływania wynosi w przypadku

małych miast 40% oraz wsi 33,6%¹⁰. Dla gminy Głuchołazy ze względu na strukturę zamieszkania średnio 37%.

Z uwagi na strukturę wieku odsetek ludzi deklarujących uczestnictwo w zajęciach sportowych lub rekreacyjnych w zakresie pływania wynosi w Polsce średnio 39,9%, a dla poszczególnych grup wiekowych - jak przedstawiono w tabeli 6.

Tabela 6. Zróżnicowanie deklarowanej aktywności sportowo-rekreacyjnych w zakresie pływania w grupach wiekowych.

| Wiek w latach | | Udział |
|---------------|------|--------|
| Od: | Do: | |
| 5 | 9lat | 39,9% |
| 10 | 14 | 37,6% |
| 15 | 19 | 52,3% |
| 20 | 29 | 49,3% |
| 30 | 39 | 47,6% |
| 40 | 49 | 39,8% |
| 50 | 59 | 25,5% |
| powyżej 60 | | 12,2% |

Źródło: Uczestnictwo Polaków w sporcie i rekreacji ruchowej w 2012 r. GUS 2013.

Należy brać pod uwagę, że mieszkańcy to nie jedyna grupa użytkowników obiektu, dlatego warto określić potencjał grupy będącej turystami, którzy stanie byliby chętni, aby skorzystać z powstałej infrastruktury. Statystyka ruchu turystycznego i obłożenia obiektów nie jest szczegółowo monitorowana na poziomie lokalnym, niemniej bazując na informacji dostępnej dla powiatu, ustalono, że stopień wykorzystania miejsc noclegowych w 2016 roku wyniósł 276 589 noclegów¹¹. Odpowiada to liczbie użytkowników równej 98 603 osób, które skorzystały z noclegu w powiecie nyskim. Należy zatem przyjąć, że wartość dla gminy Głuchołazy jest proporcjonalna do liczby miejsc całorocznych w powiecie. Według danych GUS, na dzień 31.07.2016 roku gmina Głuchołazy dysponowała 22 turystycznymi obiektami noclegowymi, oferującymi w sumie 2 139 miejsc noclegowych, z czego 77% stanowiły miejsca noclegowe całoroczne, oferujące 1 657 noclegów, natomiast liczba miejsc całorocznych dla powiatu wynosi 2 269¹². Oznacza to, że gmina statystycznie gości 73% łącznej grupy turystów odwiedzających powiat, co w przeliczeniu na noclegi daje 20 1986 noclegów udzielonych w ciągu roku oraz 72 007 osób korzystających z noclegów. Szczególną i liczną na terenie gminy grupę stanowią turyści zagraniczni, którym w 2016 roku udzielono 1 454 noclegów. Największa liczba osób pochodzi z Niemiec, mniej z Włoch i Ukrainy.

Luką w analizie potencjalnego popytu jest brak danych o liczbie turystów tranzytowych, którzy potencjalnie także mogliby skorzystać z oferty. Na podstawie danych z Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad za 2015 rok, dotyczących obciążenia DK 40, oszacowano, że liczba turystów tranzytowych wynosi ok. 540 tys.

Jak wspomniano już w części analizy uwarunkowań lokalizacyjnych położenie planowanej inwestycji jest bardzo atrakcyjne przyjmując nawet, że tylko niewielki procent turystów tranzytowych będzie skłonnych skorzystać z oferty basenu.

¹⁰ Uczestnictwo Polaków w sporcie i rekreacji ruchowej w 2012 r. GUS 2013

¹¹ Turystyka w województwie opolskim w 2016 r., Urząd Statystyczny w Opolu maj 2017

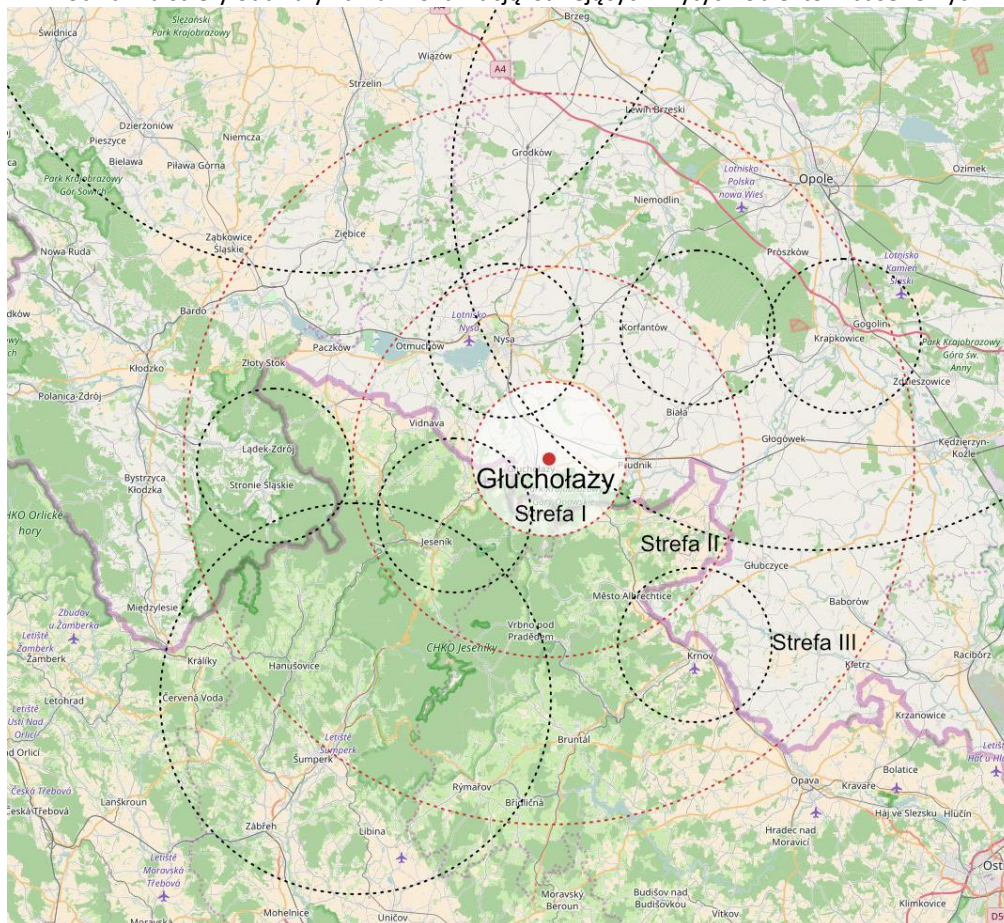
¹² GUS (Bank Danych Lokalnych) dane za 2016



Aby oszacować realną wielkość populacji jaka powinna być brana pod uwagę, należy nałożyć określone filtry, pozwalające na precyzyjne doszacowanie potencjału. Dane statystyczne dla Polski w zakresie pływania deklaruje 40% mieszkańców małych miast i 33,6% mieszkańców wsi¹³. Dla gminy Głuchołazy dotyczy to odpowiednio 57,1% mieszkańców miasta i 42,9% mieszkańców wsi.

Istotnym elementem mającym wpływ na popyt jest konkurencja obiektów o podobnym charakterze względem planowanej inwestycji. Bazując na badaniach prowadzonych w zakresie sportu, a także uwzględniając doświadczenia innych podobnych obiektów w Polsce przeprowadzono analizę oddziaływania.

Rysunek 11. Podział na strefy oddziaływania z lokalizacją istniejących krytych obiektów basenowych.



Źródło: Opracowanie własne.

Strefa I - największe oddziaływanie obiektu dotyczy mieszkańców miasta i gminy. W tym obszarze zamieszkuje ok. 24 tys. mieszkańców. Są to osoby, które na miejscu będą korzystać z basenu.

Strefa II – wysoka dostępność komunikacyjna (dojazd do 30 minut). W tym obszarze zamieszkuje ok. 127 tys. mieszkańców.

¹³ Uczestnictwo Polaków w sporcie i rekreacji ruchowej w 2012 r. GUS 2013.

Strefa III – to dalsze oddziaływanie (dojazd do 60 minut). W tym obszarze użytkownicy zmuszeni są podjąć duży wysiłek, aby korzystać z usług przedmiotowego obiektu. Przyjmuje się, że osoby z tego obszaru stanowią naturalny zasób turystów tranzytowych.

W pierwszej strefie działalności największą konkurencję stanowi obiekt zlokalizowany w Nysie, który w obecnie stara się zaspakajać potrzeby mieszkańców gminy. Po powstaniu obiektu w Głuchołazach wydaje się, że tylko niewielki procent mieszkańców północnej części gminy byłby zainteresowany korzystaniem z basenu w Nysie. Obiektem, który nie stanowi realnego zagrożenia konkurencyjnego dla działalności basenu w Głuchołazach jest basen w Prudniku. Ze względu na niewielkie rozmiary i niską atrakcyjność rozrywkową, wpływ tego obiektu na popyt na analizowanej pływalni będzie znikomy, co więcej można przyjąć, że to właśnie mieszkańcy gminy Prudnik będą częstymi gośćmi planowanego obiektu.

W strefie drugiej należy uwzględnić oddziaływanie obiektów basenowych zlokalizowane w Polsce - w Tułowicach i Opolu, a po stronie czeskiej w Česká Ves, Karlova Studánka i Velké Losiny. Na poziom konkurencyjności ma wpływ charakter obiektu oraz jego dostępność dla odwiedzających. W przypadku basenu w Tułowicach, który jest obiektem sportowym i zlokalizowanym przy szkole, dostępność jest ograniczona i nie wpływa w istotny sposób na działalność basenu w Głuchołazach. Co więcej, wydaje się, że właśnie klienci z tego obszaru gotowi będą skorzystać z planowanego obiektu. W przypadku pływalni w Opolu (Wodna Nuta z basenem 50m) specyfika tego obiektu sprawia, że grono odbiorców nastawionych na jego funkcjonalności jest tak wąskie, że nie należy w istotny sposób włączać go do analizy popytu. Po stronie czeskiej znajduje się basen w miejscowości Česká Ves, który ma charakter czysto sportowy. W związku z powyższym będzie koncentrował uwagę głównie osób doskonalących i trenujących sportowo pływanie. Na szczególną uwagę zasługuje inny obiekt zlokalizowany w Czechach, w miejscowości Velké Losiny - nowoczesny, z zespołem basenów rekreacyjnych, który ze względu na cechę wyróżniającą (wykorzystanie leczniczych wód termalnych) stanowi atrakcję samą w sobie i przyciąga tym dużą część klientów, głównie ze strony czeskiej.

Opisane powyżej elementy pozwalają na skorygowanie maksymalnej liczby użytkowników jacy gotowi są skorzystać z oferty planowanej pływalni przyjmując, że odległość oraz konkurencja innych obiektów obniża realną wielkość popytu.

Na liczebność potencjalnej grupy odbiorców ma wpływ także częstotliwość korzystania z basenu. Okazuje się, że tylko niewielki procent korzystających jest gotowy uczęszczać na basen w sposób regularny i systematyczny.

Tabela 7. Wskaźnik częstotliwości korzystania z aktywności pływackiej.

| Dyscyplina | Częstotliwość uczestnictwa | | | | |
|------------|----------------------------|---------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | OKAZJONALNA 1 x rok | SPORADYCZNA 1 x 3 m-ce | SYSTEMATYCZNA | | |
| | | | 1-2 x tydzień | 3-5 x tydzień | > 5 x tydzień |
| Pływanie | 48,1% | 27,4% | 21,6% | 2,7% | 0,2% |

Źródło: Uczestnictwo Polaków w sporcie i rekreacji ruchowej w 2012 r. GUS 2013.

Z prezentowanych powyżej danych wynika, że ogólna populacja musi zostać stosownie zawężona, gdyż nie każdy z klientów równie często odwiedza dany obiekt.



4.2. BARIERY I OGRANICZENIA MAJĄCE WPŁYW NA POPYT

Wielkość poszczególnych danych uzależniona jest także od szeregu barier wskazanie przyczyny niepodjęcia aktywności. Do najczęściej wymienianych barier uczestnictwa w sporcie lub rekreacji ruchowej należy brak wolnego czasu (32,1%), brak zainteresowania aktywnym wypoczynkiem (18,7%), stan zdrowia i przeciwwskazania lekarskie (16,5%) oraz wiek (14,6%)¹⁴. Rzadziej wskazywano na względy finansowe (6,2%), czy zmęczenie (5,2%). Podobnie było w badaniu w 2008 roku, w których odsetki wyniosły odpowiednio: 31,9% – dla braku wolnego czasu, 18,4% – dla braku chęci podejmowania aktywności fizycznej, 12,5% – dla wieku oraz 11,8% – dla stanu zdrowia (13,4% razem z kategorią „przeciwwskazania lekarskie”).

Niemniej aspekt finansowy jest ważny dla oszacowania skali przychodów.

Tabela 8. Uczestnictwo w zajęciach sportowo-rekreacyjnych w zależności od dochodu.

| Dochód na 1 osobę | Uczestniczący regularnie [%] | Uczestniczący sporadycznie [%] |
|-------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| do 600 zł | 19,0 | 25,3 |
| powyżej 600 do 900 zł | 18,6 | 23,1 |
| powyżej 900 do 1200 zł | 17,8 | 24,4 |
| powyżej 1200 do 1700 zł | 19,4 | 26,7 |
| powyżej 1700 zł | 25,9 | 28,1 |

Źródło: Uczestnictwo Polaków w sporcie i rekreacji ruchowej w 2012 r. GUS 2013.

Na brak czasu wolnego jako główną barierę ćwiczeń sportowych lub rekreacyjnych najczęściej wskazały osoby w wieku 30–39 lat (63,7%).

Prawie jedna trzecia (30,1%) osób w wieku 15-19 i około jedna czwarta osób w kategoriach wiekowych 5-9 i 10-14 lat (odpowiednio 24,4% i 25,1%) wskazała jako jedną z ważniejszych przyczyn nieuczestniczenia w aktywności sportowej brak zainteresowania lub chęci do aktywnego spędzania czasu wolnego.

Z kolei stan zdrowia oraz wiek ograniczały aktywność sportowo-rekreacyjną głównie osób starszych – powyżej 60. roku (31,1% kobiet i 42,1% mężczyzn), owdowiałych (30,6% i 48,8%) i z wykształceniem podstawowym lub bez wykształcenia (20,5% i 28,4%).

Istotnym ograniczeniem w przypadku klientów z Czech jest aspekt mentalnościowy i dystans do wykorzystywania rozwiązań infrastrukturalnych po polskiej stronie granicy.

4.3. WIELKOŚĆ POPYTU NA USŁUGĘ

W związku z powyższym w odniesieniu do wskazanych grup mieszkańców i turystów, możliwe staje się stworzenie modelu, który prezentowałby maksymalny dostępny na tym rynku popyt, z uwzględnieniem korekt dotyczących konkurencyjności i barier korzystania z obiektu.

¹⁴ Uczestnictwo Polaków w sporcie... op.cit. s. 57.

Tabela 9. Zakładana częstotliwość korzystania z pływalni w poszczególnych grupach.

| Grupa | Liczebność | Potencjalni klienci | Częstotliwość korzystania z basenu | | | | |
|----------------------------------|------------|---------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------|------------------|----------------------|
| | | | okazjonalnie (2 razy/rok) | sporadycznie (1 raz /mies.) | 1-2 razy/tydzień | 3-5 razy/tydzień | ponad 5 razy/tydzień |
| mieszkańcy gminy Głuchołazy | 24 254 | 7 628 | 3 669 | 2 090 | 1 647 | 205 | 15 |
| mieszkańcy gminy Prudnik | 27 564 | 2 448 | 1 177 | 670 | 528 | 66 | 4 |
| mieszkańcy gminy Nysa | 57 647 | 1 706 | 820 | 467 | 368 | 46 | 3 |
| mieszkańcy gminy Otmuchów | 13 754 | 76 | 36 | 20 | 16 | 2 | 0 |
| mieszkańcy gminy powiatu Jeseník | 26 640 | 394 | 189 | 107 | 85 | 10 | 0 |
| mieszkańcy gminy powiatu Bruntal | 2 368 | 6 | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| turyści nocujący | 72 007 | 6 394 | 3 075 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| turyści tranzytowi | 543 850 | 8 049 | 3 871 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych statystycznych oraz uwarunkowań lokalnych.

Na tej podstawie możliwe jest ustalenie maksymalnej liczby wejść do obiektu w ciągu roku

Tabela 10. Maksymalna liczba wejść na basen ciągu roku.

| Kategoria | Liczba wejść |
|----------------------------------|----------------|
| mieszkańcy gminy Głuchołazy | 140 925 |
| mieszkańcy gminy Prudnik | 45 025 |
| mieszkańcy gminy Nysa | 31 432 |
| mieszkańcy gminy Otmuchów | 1 332 |
| mieszkańcy gminy powiatu Jeseník | 6 993 |
| mieszkańcy gminy powiatu Bruntal | 62 |
| turyści nocujący | 3 075 |
| turyści tranzytowi | 3 871 |
| Razem | 422 892 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych statystycznych oraz uwarunkowań lokalnych.

Uzyskany wynik jest założeniem modelowym, które ukazuje maksymalny popyt na usługi.

5. ANALIZA EKONOMICZNO-FINANSOWA

Z prowadzonych badań wynika, że 41% gospodarstw domowych w Polsce jest gotowa przeznaczyć rocznie 1 017 zł na aktywności sportowe i rekreacyjne każdego z członków rodziny¹⁵. Koreluje to z wcześniej przytaczanymi informacjami z zakresu deklarowanej aktywności fizycznej (39% ogółu populacji).

5.1. OPŁACALNOŚĆ POSZCZEGÓLNYCH WARIANTÓW

Bazując na informacjach uzyskanych w innych obiektach reprezentujących poszczególne z analizowanych wariantów, możliwe stało się ich porównanie.

Tabela 11. Porównanie poszczególnych wariantów inwestycyjnych – dane wejściowe do modelu (brutto)

| Parametry wejściowe | Wariant 1 | Wariant 2 | Wariant 3 | Objaśnienia/Uwagi |
|---|------------------|------------------|-----------------|--|
| 1. Założenia do analizy finansowej | | | | |
| 1.1. ZESTAWIENIE NAKŁADÓW PROJEKTU | | | | |
| 1.1.1. Plan nakładów inwestycyjnych | 15 000 000,00 zł | 13 000 000,00 zł | 8 000 000,00 zł | Szacunkowa wartość na podstawie działających obiektów |
| 1.1.2. Plan nakładów odtworzeniowych | 2 250 000,00 zł | 1 950 000,00 zł | 1 200 000,00 zł | Nakłady odtworzeniowe pływalni w 15 roku 15% nakładów inwestycyjnych |
| 1.2. ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW OPERACYJNYCH PROJEKTU | | | | |
| 1.2.1. Plan przychodów | | | | |
| średnia cena biletów | 8,00 zł | 9,00 zł | 7,00 zł | Średni przychód z tytułu biletów na godzinę użytkowania |
| maksymalna pojemność obiektu | 150 | 200 | 60 | |
| procent wypełnienia obiektu (wartość uśredniona) | 20% | 15% | 25% | Wartość przyjęta zgodnie z założeniem, że każdy obiekt ma nieco inną charakterystykę |
| 1.3. ZESTAWIENIE KOSZTÓW OPERACYJNYCH PROJEKTU (bez amortyzacji) | | | | |
| | 1 550 000,00 zł | 1 800 000,00 zł | 1 000 000,00 zł | Zestawienie łącznych kosztów związanych z użytkowaniem obiektu |
| 2. Dodatkowe zmienne | | | | |
| Liczba dni działania obiektu w roku | | 340 | | |
| Liczba godzin dziennie | | 14 | | |
| Wysokość dotacji z Ministerstwa Sportu i Turystyki | | 30% | | Wartość przyjęta jako maksymalna wielkość uzyskanego wsparcia, w przypadku, gdy obiekt |

¹⁵ Ocena korzyści społecznych inwestycji w sport w odniesieniu do ponoszonych kosztów – raport analityczny, Instytut Badań Strukturalnych na zlecenie Ministerstwa Sportu i Turystyki. Październik 2016.

ma charakter sportowy
(nie dotyczy wariantu 2)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie modelu analitycznego.

Przyjęto w tym modelu założenie, że gmina finansuje całość inwestycji, bez wykorzystania kredytu lub emisji obligacji i korzysta jedynie z dofinansowania z Ministerstwa Sportu i Turystyki. W analizowanym przykładzie przeprowadzono symulację oceny opłacalności utrzymania obiektu wykorzystując model uproszczony z uwypukleniem przychodów i kosztów bieżących bez uwzględnienia sposobu finansowania przedsięwzięcia.

Tabela 12. Porównanie poszczególnych wariantów inwestycyjnych – dane wyjściowe z modelu (brutto).

| Parametry wyjściowe | Wariant 1 | Wariant 2 | Wariant 3 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Wyniki analizy | | | |
| Koszty inwestycji | 15 000 000,00 zł | 13 000 000,00 zł | 8 000 000,00 zł |
| Koszty własny inwestycji przy uwzględnieniu dotacji | 10 500 000,00 zł | 13 000 000,00 zł | 5 600 000,00 zł |
| Koszty utrzymania (1.2-1.3) | -407 600,00 zł | -514 800,00 zł | -500 200,00 zł |
| NPV | -3 537 083,45 zł | -5 971 369,81 zł | -6 736 176,96 zł |
| IRR | -0,35% | -3,06% | -5,75% |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie modelu analitycznego.

Potwierdza się informacja pozyskana z rynku, że znakomita większość gminnych inwestycji w pływalnie nie przynosi zysku i sprawia, że JST muszą przedsięwzięcie dotować. Niemniej w wyniku porównania parametrów finansowych poszczególnych wariantów najbardziej korzystnym rozwiązaniem jest wariant obiektu sportowo-rekreacyjnego. W związku z powyższym i dla czytelności prezentowanych danych dalsze analizy odnosić będą się do wariantu sportowo-rekreacyjnego.

NPV (wartość zaktualizowana netto) to podstawowy i najważniejszy wskaźnik dynamiczny oceny opłacalności inwestycji. Jest metodą wyrażania różnicy pomiędzy bieżącymi (zaktualizowanymi) wpływami gotówki a ich bieżącymi (zaktualizowanymi) wy wpływami. Powszechnie NPV używane jest w budżetowaniu kapitałowym. W tym zakresie wykorzystuje się również IRR (wewnętrzna stopę zwrotu). NPV to miara bezwzględna, która ukazuje nam planowany wzrost organizacji wyrażony w pieniądzu natomiast, wskaźnik IRR jest miarą względną, toteż ukazuje planowany procentowy wzrost organizacji. Wartość ww. wskaźników poniżej zera oznacza, że inwestycja jest finansowo nieopłacalna, tzn. że organizacja zmuszona jest więcej wydać jak otrzyma środków pieniężnych. Niemniej w przypadku gminy sytuacja wygląda nieco inaczej, gdyż w przeciwieństwie do przedsiębiorstwa, które jest nastawione na zysk cele gminy nie mają tylko wymiaru finansowego. Najczęściej wskazuje się, że nadrzędnym celem gminy jest jakość życia mieszkańców. Oznacza to konieczność tworzenia właściwych warunków do życia i pracy na terenie gminy. Ludzie dzięki temu aktywnie podejmują decyzję o zamieszkaniu i pracy. Rywalizacja o uwagę i przychylność mieszkańców przekłada się na ich aktywność społeczno-gospodarczą, co znajduje swoje odzwierciedlenie zarówno od strony przychodowej (np. większe wpływy do budżetu z tytułu podatków) jak również wydatkowej (np. mniejsze koszty niwelacji negatywnych zjawisk obserwowanych w społeczeństwie – choroby cywilizacyjne). W kontekście strony wydatkowej identyfikuje się, że zwiększenie aktywności fizycznej



przyniosłoby wymierne korzyści społeczne. Szacuje się, że jeśli co druga nieaktywna fizycznie osoba zaczęłaby ćwiczyć, to w Polsce:

- liczba zawałów mogłaby spaść o blisko 11 000,
- liczba przypadków raka jelita grubego o 2 200 a liczba przypadków raka piersi o 1 500,
- liczba zgonów zmniejszyłaby się o 25 tys.,
- 440 mln PLN spadłoby koszty systemu opieki zdrowotnej,
- 6% zmniejszyłaby się liczba absencji pracowniczych, a ich koszt zmalałby o 3 mld zł,
- koszty pieniężne jakie można przypisać nieaktywności to około 7 mld zł rocznie¹⁶.

Są to realne wielkości, które nie znajdują odzwierciedlenia w rachunku finansowym, ale ekonomicznie przekładają się na znaczne korzyści mówiące o konieczności inwestowania w pozornie niedochodową sferę sportowo-rekreacyjną. Gdyby przedsięwzięcie wykazywało dodatnią wartość NPV i IRR, to budowa pływalni zapewne byłaby zrealizowana przez prywatnego inwestora, a gmina nie musiałaby podejmować się interwencji związanej z całym procesem inwestycyjnym. Niemal wszystkie obiekty basenowe w Polsce są niedochodowe.

5.2. PROGNOZA PRZYCHODÓW

Analiza akcentowanych cen

Zaproponowane ceny powinny korespondować z opłatami, jakie ponoszą klienci konkurencyjnych obiektów.

Tabela 13. Zestawienie cen biletów wstępu na basen (wartości uśrednione).

| | Nysa | Krapkowice | Olesno |
|-----------------|----------|------------|--------|
| Normalny | 10 zł | 10 zł | 10 zł |
| Ulgowy | 7 zł | 8 zł | 5 zł |
| Rodzinny | 21-35 zł | 20-30 zł | 27 zł |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji z obiektów.

Każdy z obiektów bazując na popycie w poszczególnych porach dnia, oferuje stosowne zróżnicowanie z uwagi na długość pobytu lub godziny odwiedzin. Każdy z obiektów stara się tym samym zapewnić równomierne obłożenie.

Tabela 14. Przykładowy cennik wejść na basen w Oleśnie.

| Rodzaj biletu | Cena [zł] |
|--------------------|-----------|
| Bilet normalny 1h | 10 |
| Bilet normalny 1,5 | 12 |
| Bilet normalny 2h | 17 |
| Bilet normalny 3 | 25 |
| Bilet ulgowy 1h | 5 |

¹⁶ Ocena korzyści społecznych inwestycji w sport w odniesieniu do ponoszonych kosztów – raport analityczny, Instytut Badań Strukturalnych na zlecenie Ministerstwa Sportu i Turystyki. Październik 2016.

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Bilet ulgowy 1,5 | 6 |
| Bilet ulgowy 2h | 10 |
| Bilet ulgowy 3 | 14 |
| Bilet rodzinny 1,5h | 27 |
| Bilet rodzinny 2h | 37 |
| Bilet poranny 6:00-14:00 1h | 8 |
| Bilet poranny 6:00-14:00 1,5h | 10 |
| Bilet weekendowy normalny 1h | 11 |
| Bilet weekendowy normalny 1,5 | 13 |
| Bilet weekendowy normalny 2h | 18 |
| Bilet weekendowy normalny 3 | 25 |
| Bilet weekendowy ulgowy 1h | 6 |
| Bilet weekendowy ulgowy 1,5 | 7 |
| Bilet weekendowy ulgowy 2h | 11 |
| Bilet weekendowy ulgowy 3 | 14 |
| Sauna fińska, parowa za 1 min. | 0,35 |
| Karnet 50zł, 100zł | upust 20% |
| Karnet 200zł | upust 25% |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie cennika obiektu.

Jest to jeden z przykładowych cenników, występujących w obiekcie sportowo-rekreacyjnym pokazujący politykę cen wejść na basen.

Na tej podstawie i analizie liczebności poszczególnych grup korzystających z obiektu sportowo-rekreacyjnego możliwe staje się oszacowanie wielkości przychodu z działalności obiektu. Bazując na wartościach identyfikowanych dla różnych obiektów oszacowaną liczbę wejść wraz z prawdopodobnym przychodem. Symulację przeprowadzono dla obiektu sportowo-rekreacyjnego jako najbardziej uniwersalnego oraz dla obiektu sportowego, którego plan zakładał Wieloletni Plan Finansowy (WPF) gminy.

Tabela 15. Wartość szacowanego przychodu (z wykorzystaniem danych dotyczących 2017 roku) – Wariant 1 Obiekt SPORTOWO-REKREACYJNY.

| LP | Grupa | Podgrupa | Ilość wejść | Przychód [zł] |
|----|---|---|-------------|---------------|
| 1 | Uczniowie szkół - w ramach zajęć WF | Uczniowie ze szkół zarządzanych przez gminę (podstawowych, gimnazjów i LO) | 16 925 | 101 550 |
| | | Uczniowie ze szkół stowarzyszeniowych z gminy Głuchołazy | 2 228 | 13 366 |
| | | Uczniowie pozostałych szkół z gminy Głuchołazy (artystyczne, zawodowe) | 1 748 | 10 488 |
| | | Uczniowie szkół z Czech | 3 182 | 19 095 |
| 2 | Osoby indywidualne, mieszkańcy gminy i gmin sąsiednich poszukujący sportu i rekreacji | Uprawiający aktywnie i regularnie sport / doskonalący technikę pływania - obiekt dostępny dla "codziennej" aktywności | 28 869 | 259 823 |
| | | Grupy poszukujące rekreacji, głównie rodziny z dziećmi w wieku przedszkolnym i szkolnym, grupy młodzieży w wieku | 4 816 | 246 928 |



| | | | | |
|--------------|---|---|------------------|---------|
| | | gimnazjalnym i licealnym, także osoby niepotrafiące pływać lub pływające słabo | 13 529 | 267 866 |
| 3 | Grupy zorganizowane (szkoły pływania, hydroterapia i aquafitness, kluby sportowe, zakłady pracy w ramach funduszu socjalnego) | Szkółki pływackie, kursy pływania i nurkowania | 2 314 | 16 200 |
| | | Zorganizowane grupy fitness i fizjoterapeutyczne (np. aerobik wodny, dodatkowe zajęcia w sanatorium) | 4 000 | 36 000 |
| | | Kluby sportowe z terenu gminy | 4 000 | 36 000 |
| | | Zakłady pracy z gminy Głuchołazy, zajęcia finansowane z funduszu socjalnego | 4 000 | 36 000 |
| 4 | Turyści | Turyści - osoby przebywający czasowo z noclegiem w gminie | 5 440 | 81 600 |
| | | Turyści przejezdni, powracający z wyjazdu weekendowego do Czech (w Jeseniki), do Opola, Wrocławia, miast Śląska | 1 166 | 17 486 |
| Razem | | | 1 142 400 | |

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 15a. Wartość szacowanego przychodu (z wykorzystaniem danych dotyczących 2017 roku) – Wariant 3 Obiekt SPORTOWY.

| LP | Grupa | Podgrupa | Ilość wejść | Przychód [zł] |
|----|---|---|-------------|---------------|
| 1 | Uczniowie szkół - w ramach zajęć WF | Uczniowie ze szkół zarządzanych przez gminę (podstawowych, gimnazjów i LO) | 16 925 | 101 550 |
| | | Uczniowie ze szkół stowarzyszeniowych z gminy Głuchołazy | 2 228 | 13 366 |
| | | Uczniowie pozostałych szkół z gminy Głuchołazy (artystyczne, zawodowe) | 1 748 | 10 488 |
| | | Uczniowie szkół z Czech | 3 182 | 19 095 |
| 2 | Osoby indywidualne, mieszkańcy gminy i gmin sąsiednich poszukujący sportu i rekreacji | Uprawiający aktywnie i regularnie sport / doskonalący technikę pływania - obiekt dostępny dla "codziennej" aktywności | 8 813 | 79 313 |
| | | Grupy poszukujące rekreacji, głównie rodziny z dziećmi w wieku przedszkolnym i szkolnym, grupy młodzieży w wieku gimnazjalnym i licealnym, także osoby niepotrafiące pływać lub pływające słabo | 184 | 2 756 |
| | | | 7 185 | 142 261 |
| 3 | Grupy zorganizowane (szkoły pływania, hydroterapia i aquafitness, kluby sportowe, zakłady pracy w ramach funduszu socjalnego) | Szkółki pływackie, kursy pływania i nurkowania | 2 314 | 16 200 |
| | | Zorganizowane grupy fitness i fizjoterapeutyczne (np. aerobik wodny, dodatkowe zajęcia w sanatorium) | 2 000 | 18 000 |
| | | Kluby sportowe z terenu gminy | 4 000 | 36 000 |
| | | Zakłady pracy z gminy Głuchołazy, zajęcia finansowane z funduszu socjalnego | 4 000 | 36 000 |
| 4 | Turyści | Turyści - osoby przebywający czasowo z noclegiem w gminie | 1 360 | 20 400 |
| | | Turyści przejezdni, powracający z wyjazdu weekendowego do Czech (w Jeseniki), do Opola, Wrocławia, miast Śląska | 291 | 4 371 |



| | | |
|--|--------------|---------|
| | Razem | 499 800 |
|--|--------------|---------|

Źródło: Opracowanie własne.

Jak można zaobserwować w porównaniu do wariantu z obiektem sportowo-rekreacyjnym w obiekcie sportowym znacząco zmniejszyła się liczba osób, dla których basen ma pełnić funkcję rekreacyjną. Należy równocześnie zauważyć, że w ww. tabelach wartości odzwierciedlają dane dla 2017 roku i należy oczekiwać zmian liczebności samych grup, jak również ich zainteresowania wejściem na pływalnię.

Uwarunkowania demograficzne w istotny sposób wpływają na zmianę popytu w poszczególnych grupach odbiorców. Zmniejszy się liczba uczniów oraz liczba mieszkańców. Niemniej przyjmując, że utrzyma się dostrzegalna tendencja wzrostu zainteresowania aktywną formą wypoczynku należy przypuszczać, że łączna liczba odwiedzających będzie relatywnie stała z niewielką tendencją wzrostową. Mając na uwadze fakt, że inne gminy zarówno w Polsce (Paczków) jak i Czechach (Jesenik) mogą podjąć decyzję o budowie własnej pływalni, część osób korzystających z planowanej inwestycji przestanie z niej korzystać. Natomiast przyjmuje się, że wzrośnie liczna aktywnych turystów, którzy gotowi będą skorzystać z oferty pływalni.



Tabela 16. Zmiana przychodu w czasie – Wariant 1 Obiekt SPORTOWO-REKREACYJNY.

| Rodzaj przychodu | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | [zł] | | | | | | |
| Przychody ze szkół | 144 498 | 137 417 | 130 682 | 124 277 | 118 186 | 112 394 | 106 886 |
| Przychody z osób indywidualnych z gminy, zakładając tylko spadek ludności | 630 950 | 596 463 | 578 201 | 560 497 | 543 336 | 526 700 | 510 574 |
| Przychody jw. skorygowane o wzrost liczby uczestniczących (frekwencja) | 630 950 | 637 131 | 650 476 | 662 406 | 672 996 | 682 316 | 690 435 |
| Przychody z osób indywidualnych spoza gminy, zakładając tylko spadek ludności | 267 866 | 254 263 | 246 478 | 238 932 | 231 616 | 224 524 | 217 650 |
| Przychody jw. skorygowane o wzrost liczby uczestniczących (frekwencja) | 267 866 | 271 599 | 277 288 | 282 374 | 286 888 | 290 861 | 294 322 |
| Wskaźnik zmniejszenia przychodów, wynikający z otwarcia innych obiektów (np. w Jeseniku, Paczkowie) | 1 | 1 | 1 | 0,9 | 0,9 | 0,8 | 0,8 |
| Przychody z osób spoza gminy skorygowane także o budowę innych obiektów | 267 866 | 271 599 | 277 288 | 254 136 | 258 199 | 232 689 | 235 458 |
| Przychody z ruchu turystycznego | 99 086 | 104 140 | 109 452 | 115 035 | 120 903 | 127 071 | 133 553 |
| Wypadkowa przychodów rocznych | 1 142 400 | 1 150 287 | 1 167 898 | 1 155 855 | 1 170 285 | 1 154 470 | 1 166 331 |

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 16a. Zmiana przychodu w czasie– Wariant 3 Obiekt SPORTOWY.

| Rodzaj przychodu | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | [zł] | | | | | | |
| Przychody ze szkół | 144 498 | 137 417 | 130 682 | 124 277 | 118 186 | 112 394 | 106 886 |
| Przychody z osób indywidualnych z gminy, zakładając tylko spadek ludności | 188 270 | 177 979 | 172 530 | 167 247 | 162 127 | 157 163 | 152 351 |
| Przychody jw. skorygowane o wzrost liczby uczestniczących (frekwencja) | 188 270 | 190 114 | 194 096 | 197 656 | 200 816 | 203 597 | 206 020 |
| Przychody z osób indywidualnych spoza gminy, zakładając tylko spadek ludności | 142 261 | 135 037 | 130 902 | 126 894 | 123 009 | 119 243 | 115 592 |



| | | | | | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Przychody jw. skorygowane o wzrost liczby uczestniczących (frekwencja) | 142 261 | 144 244 | 147 265 | 149 966 | 152 363 | 154 473 | 156 311 |
| Wskaźnik zmniejszenia przychodów, wynikający z otwarcia innych obiektów (np. w Jeseniku, Paczkowie) | 1 | 1 | 1 | 0,9 | 0,9 | 0,8 | 0,8 |
| Przychody z osób spoza gminy skorygowane także o budowę innych obiektów | 142 261 | 144 244 | 147 265 | 134 969 | 137 127 | 123 579 | 125 049 |
| Przychody z ruchu turystycznego | 24 771 | 26 035 | 27 363 | 28 759 | 30 226 | 31 768 | 33 388 |
| Wypadkowa przychodów rocznych | 499 800 | 497 809 | 499 406 | 485 661 | 486 355 | 471 337 | 471 342 |

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 17. Czynniki warunkujące zmianę popytu w czasie.

| Nazwa czynnika wpływającego na popyt | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Zmiana liczby ludności gminy względem 2017 roku | 23 886 | 23 154 | 22 445 | 21 758 | 21 092 | 20 446 | 19 820 |
| Roczna zmiana liczby ludności obszaru oddziaływania basenu ¹⁷ | 185 370 | 179 695 | 174 193 | 168 859 | 163 689 | 158 677 | 153 819 |
| Wskaźnik dostępności (konkurencyjności / barier - procent osób chcących skorzystać z usług pływalni (potrafiących pływać, uprawiających rekreację), dostępnych innych rozwiązań | 55,63% | 58,75% | 61,88% | 65,00% | 68,13% | 71,25% | 74,37% |

Źródło: Opracowanie własne.

¹⁷ Poszerzono zasięg oddziaływania basenu w stosunku do wielkości analizowanej wielkości popytu przyjmując, że ludzie posiadając większą liczbę samochodów akceptują konieczność przemieszczania się i dojazd powyżej 30 minut w jedną stronę.



5.3. PROGNOZA KOSZTÓW

Koszty inwestycyjne

Zgodnie z prowadzonymi analizami wartość kosztów inwestycji jest ściśle związana z wielkością obiektu i poziomem wyposażenia. Przyjmując, że obiekt będzie łączył w sobie funkcję sportową i rekreacyjną, oszacowano koszt inwestycji na podstawie kosztów dla innych wybudowanych obiektów. Powstające pływalnie bardzo znacznie różnią się programami usługowymi, liczbą i rozmiarami basenów, wyposażeniem w atrakcje wodne, a także kosztami realizacji. Jeśli porównamy pływalnie o podobnych programach usługowych i wyposażeniu, np. posiadające: basen pływacki 25 x 2,5 m, basen rekreacyjny 12 x 6 m, SPA (Whirlpool) min. 6-osobowy i zjeżdżalnię wewnętrzną ok. 40 m, możemy zaobserwować, że koszty są bardzo zróżnicowane i wynoszą od około 4 mln zł do ponad 15 mln zł. Poniżej zaprezentowano zestawienie trzech obiektów, w których w atrakcyjny sposób wykorzystano elementy sportowo-rekreacyjne.



Tabela 18. Przykładowe inwestycje w obiekty basenowe.

| Obiekt | Gmina | Liczba ludności gminy | Koszt budowy brutto [zł] (rok) | Charakterystyka obiektu |
|------------------------|----------|-----------------------|--------------------------------|--|
| Aquapark Granit | Strzelin | 2 2138 | 17 654 065,19 (2011) | <p>Obiekt składa się z: zespołu basenów w tym basenu pływackiego o wymiarach 25,00 x 12,50m (312,5m²) i głębokości od 1,20m do 1,80m oraz basenu rekreacyjnego o nieregularnym kształcie, głębokości zmiennej od 1,00m do 1,20m i powierzchni lustra wody 141,60m², brodziku dla dzieci o powierzchni 15,20m² i głębokości 0,20 m; zjeżdżalni rynnowej o długości ześlizgu około 72m z rynną hamowną oraz dwóch basenów SPA (round cascade i corner lounge). Dodatkowo wzbogaca ją sauna fińska i sauna parowa z przebieralnią oraz pomieszczenie masażu rehabilitacyjnego. Całość dopełnia oszklona kawiarnia znajdująca się na górnym poziomie, z której można obserwować osoby przebywające na basenie sportowym i rekreacyjnym. Znajduje się tam także sala konferencyjno-bilardowa oraz pomieszczenia biurowe. Zgodnie z planem obiekt kompleksowo został przystosowany dla potrzeb osób niepełnosprawnych.</p> <p>To, co wyróżnia Aquapark Granit od innych tego typu obiektów i czyni jego ofertę bardziej konkurencyjną to Zespół Hydroterapii, dla którego została wydzielona niezależna część obiektu. W jego skład wchodzi: wanny hydromasażu, wirówki do rąk, wirówki do nóg, bicz szkocki, wypoczywalnia.</p> <p>Zagospodarowanie terenu wokół Aquaparku obejmuje parking na 90 samochodów osobowych i 4 autokary. Pas zieleni zajmuje 5 881,02m².</p> <p>Na dachu obiektu zamontowanych jest 141 kolektorów słonecznych o łącznej powierzchni adsorpcyjnej wynoszącej 303m². Pozwalają one uzyskać ok. 106 102 kWh energii cieplnej w miesiącach letnich, tj. od czerwca do sierpnia. Solarny system grzewczy przewidziano dla potrzeb podgrzewania wody basenowej oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej.</p> |
| Kryta pływalnia | Limanowa | 24 883 | 18 996 839,04 (2011) | <p>Basen pływacki (wymiar 25x12,5x1,2/1,8m). 6 torów pływackich, wyposażony w podnośnik fotelikowy dla niepełnosprawnych. Temperatura wody do 27 st. C.</p> <p>Basen szkoleniowo – rekreacyjny (wymiar 12,5mx6,5m powierzchni 81m²). Kaskada, podwójny wąskostrumieniowy natrysk do masażu - masaż ścienny 3-dyszowy, gejzer powietrzny, leżanka powietrzna. Temperatura wody do 28 st. C.</p> <p>Basen – brodzik dla dzieci młodszych (Wymiary ok. 12 m², głębokość od 0,10m do 0,40m), grzybek wodny. Temperatura wody do 30 st. C.</p> <p>Basen SPA (jacuzzi) okrągły i basen SPA (jacuzzi) 5-kątny narożny: z ławeczkami dla 6 osób siedzących, 8 dysz masażu wodno-powietrznego, masaż powietrzny perełkowy. Temperatura wody 37 st. C.</p> <p>Zjeżdżalnia wodna rynnowa o długości 50m spadek ok. 10%, ślizg o średnicy 1m. Samodzielna wanna hamowna. Ponadto w obiekcie jest:</p> |



| | | | | |
|---------------------------------|----------|--------|-------------------------|---|
| | | | | <ul style="list-style-type: none"> • bar kawowy z częścią konsumpcyjną (z widokiem na halę - kawiarenka internetowa) • sala o zmiennej funkcji: konferencje, bilard, przyjęcia • sauna fińska z przebieralnią • solarium leżące i stojące z zapleczem szatniowym • siłownia z zapleczem szatniowym • sala do gry w squash • kręgielnie (z barkiem z miejscem na konsumpcję) • fitness |
| Kryta Pływalnia „DELFIN” | Wadowice | 37 455 | 15 414 826,09 (2002) | <p>Obiekt zawiera:</p> <ul style="list-style-type: none"> • basen sportowy o wymiarach 25×12,5m, gł. 1,3 – 1,8m • basen rekreacyjny o wymiarach 12,5×8m, gł. 0,8 – 1,2m • 75-metrowa zjeżdżalnia • dwa jacuzzi • tajfun • sauna fińska • bicze wodne • ślizgawka dla dzieci „wąż” • kawiarnia i bar |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dokumentacji inwestycyjnej obiektów basenowych.



Przyjęto, że obiekt zlokalizowany w gminie Głuchołazy nie musi zawierać wszystkich wspomnianych rozwiązań uatrakcyjniających pobyt lecz znacznie podwyższających koszty zarówno samej inwestycji, jak również późniejsze koszty eksploatacji. Bazując na dobrych wzorcach, np. obiektu basenowego w Proszówkach (koszt inwestycji na poziomie 7 mln zł) należy na etapie przygotowania inwestycji zadbać o:

- Minimalizację powierzchni i kubatury obiektu poprzez optymalne rozmieszczenie pomieszczeń
- Dobór programów funkcyjnych dostosowanych do potrzeb użytkownika
- Modułowość obiektu pozwalająca na racjonalne inwestowanie

Z uwagi na popularność tematyki budowy basenów powstały wyspecjalizowane firmy oferujące gotowe rozwiązania niskobudżetowe, modułowe i częściowo prefabrykowane.

Tabela 19. Szacunkowe koszty budowy i kosztów eksploatacji na podstawie oferty gotowego projektu.

| Wersja | Szacunkowy koszt budowy (netto) | Szacunkowy koszt miesięcznej eksploatacji (brutto) | Szacunkowy miesięczny przychód (brutto) |
|--------------|---------------------------------|--|---|
| Kryształowa | 6 200 010 zł | 77 529 zł/m-c | 75 600 zł/m-c |
| Bursztynowa | 7 300 050 zł | 85 011 zł/m-c | 92 400 zł/m-c |
| Lapis-lazuli | 8 900 000 zł | 90 687 zł/m-c | 131 040 zł/m-c |
| Szmaragdowa | 9 699 780 zł | 102 642 zł/m-c | 158 040 zł/m-c |

Źródło: projekt Basen pływak, www.projektytypowe.pl.

Tabela 20. Porównanie parametrów poszczególnych obiektów na podstawie oferty gotowego projektu.

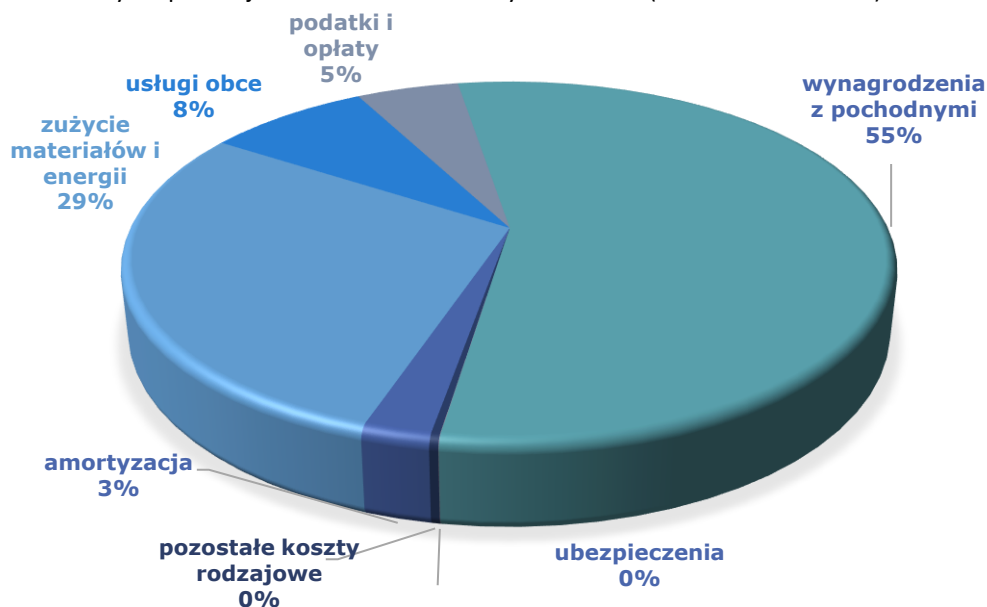
| Wersja Kryształowa | Wersja Bursztynowa | Wersja Lapis-Lazuli | Wersja Szmaragdowa |
|---|--|---|--|
| wymiary budynku: 48,25 m x 21,00 m | wymiary budynku: 57,25m x 21,00 m | wymiary budynku: 63,25 m x 21,00 m | wymiary budynku: 57,25 m x 21,00 m |
| <ul style="list-style-type: none"> • Basenpodstawowy 16m x 25m • Zaplecze sanitarno-szatniowe | <ul style="list-style-type: none"> • Basenpodstawowy 16m x 25m • Zaplecze sanitarno-szatniowe • Basen treningowy (z cieplejszą wodą) 5 m x 16 m | <ul style="list-style-type: none"> • Basen podstawowy 16m x 25m • Zaplecze sanitarno-szatniowe • Basen treningowy (z cieplejszą wodą) 5m x 16m • Basen SPA (z ciepłą wodą) • Brodzik (z ciepłą wodą) | <ul style="list-style-type: none"> • Basen podstawowy 16m x 25m • Zaplecze sanitarno-szatniowe • Basen treningowy (z cieplejszą wodą) 5m x 16m • Basen SPA (z ciepłą wodą) • Brodzik (z ciepłą wodą) • Sala gimnastyczna |

Źródło: projekt Basen pływak, www.projektytypowe.pl.

Koszty operacyjne – Wynagrodzenia

Zestawiając szczegółowe wartości do konkretnego przypadku ustalono prawdopodobną strukturę kosztów, opierając się na wartościach zidentyfikowanych dla obiektów podobnej wielkości do proponowanego rozwiązania.

Rysunek 12. Koszty eksploatacji dla obiektów basenowych w Polsce (wartości uśrednione).



Źródło: Opracowanie własne na podstawie kosztów eksploatacyjnych obiektów w Polsce.

Najważniejszym kosztem działania obiektu jest koszt wynagrodzeń wraz z pochodnymi. W odniesieniu do analizowanej inwestycji przeprowadzono stosowną symulację kosztów zatrudnienia.

Przyjęto założenia wynikające z Kodeksu Pracy:

- średnia liczba godzin pracy – 2 000 h/rok
- urlopy – 208 h/rok + średni poziom absencji chorobowej 40 h/rok = 248 h/rok absencji
- średni godzinowy wymiar pracy = 1 752 h/rok

Ponadto modelowe założenie działania obiektu:

- liczba dni działania basenu w roku – 340
- liczba godzin dziennie, kiedy basen jest czynny – 14
- liczba godzin w roku, kiedy basen jest czynny – 4760
- liczba godzin pracy:
 - administracji – 8
 - personelu obsługi i ratowniczego – 14

Tabela 21. Zestawienie składowych wynagrodzenia (wraz z pochodnymi) osób zatrudnionych na obiekcie – Wariant 1 Obiekt SPORTOWO-REKREACYJNY.

| GRUPY PRACOWNICZE | Stanowisk | Wymiar godzinowy pracy/ rok | Liczba etatów | Wynagrodzenie z pochodnymi zł/etat | Koszt zł/rok |
|----------------------------------|-----------|-----------------------------|---------------|------------------------------------|--------------|
| RATOWNICY | 5 | 23 800 | 13,58 | 9 560 | 507 483,6 |
| ratownik koordynator | 1 | 4 760 | 2,72 | 3 550 | 115 872 |
| ratownik - basen sportowy | 2 | 9 520 | 5,43 | 3 005 | 195 805,8 |
| ratownik - basen rekreacyjny | 2 | 9 520 | 5,43 | 3 005 | 195 805,8 |
| OBSŁUGA KLIENTA | 1 | 4 760 | 2,72 | 3 050 | 99 552 |
| obsługa kas | 1 | 4 760 | 2,72 | 3 050 | 99 552 |
| SERWIS WEWNĘTRZNY | 3 | 14280 | 5 | 8 900 | 178 200 |
| technicy-konserwatorzy | 1 | 4 760 | 2 | 3 000 | 72 000 |
| sprzątanie suche | 1 | 4 760 | 1 | 2 950 | 35 400 |
| sprzątanie mokre dzień + pralnia | 1 | 4 760 | 2 | 2 950 | 70 800 |
| BIURO | 2 | 4 000 | 1,5 | 7 210,75 | 67 264,5 |
| Kierownik obiektu | 1 | 2 000 | 1 | 4 000 | 48 000 |
| Księgowość, kadry | 1 | 2 000 | 0,5 | 3 210,75 | 19 264,5 |
| RAZEM | 11 | 46 840 | 22,8 | 28 720,75 | 852 500,1 |

Źródło: Opracowanie własne.

Zapotrzebowanie na pracę (niezależnie czy w ramach umowy, czy serwisu zewnętrznego) wynosi ok. 23 etatów, przy założeniu, że część czynności administracyjnych przejmie na siebie gmina koordynując działania marketingowe. Część etatów może być realizowana na zasadach umów zleceń lub tzw. outsourcingu. Dotyczy to głównie ratowników (13 etatów), gdzie często podobne obiekty zlecają usługę jednostkom WOPR. Outsourcing może dotyczyć również innych stanowisk, np. sprzątania. W zestawieniu nie ujęto kosztów ochrony przyjmując, że zlecane są one właśnie podmiotowi zewnętrznemu. Reasumując, szacowana wartość wynagrodzeń wraz z pochodnymi szacowana jest na 852 500 zł co w kontekście innych obiektów jest wersją minimum.

Tabela 21a. Zestawienie składowych wynagrodzenia (wraz z pochodnymi) osób zatrudnionych na obiekcie Wariant 3 Obiekt SPORTOWY

| GRUPY PRACOWNICZE | Stanowisk | Wymiar godzinowy pracy/ rok | Liczba etatów | Wynagrodzenie z pochodnymi zł/etat | Koszt zł/rok |
|---------------------------|-----------|-----------------------------|---------------|------------------------------------|--------------|
| RATOWNICY | 3 | 14280 | 7 | 6500 | 264000 |
| ratownik koordynator | 1 | 4760 | 2 | 3500 | 84000 |
| ratownik - basen sportowy | 2 | 9520 | 5 | 3000 | 180000 |
| OBSŁUGA KLIENTA | 1 | 4760 | 2,5 | 2900 | 87000 |
| obsługa kas | 1 | 4760 | 2,5 | 2900 | 87000 |



| | | | | | |
|---|---|-------|-----|-------|--------|
| SERWIS WEWNĘTRZNY | 2 | 9520 | 4 | 5540 | 132960 |
| technicy-konserwatorzy | 1 | 4760 | 2 | 2940 | 70560 |
| sprzątanie mokre dzień + pralnia | 1 | 4760 | 2 | 2600 | 62400 |
| BIURO | 2 | 4000 | 1,5 | 7007 | 66042 |
| Kierownik obiektu | 1 | 2000 | 1 | 4000 | 48000 |
| Księgowość, kadry | 1 | 2000 | 0,5 | 3007 | 18040 |
| RAZEM | 8 | 32560 | 15 | 21947 | 550000 |

Źródło: Opracowanie własne.

Przyjmując natomiast, że wybudowany obiekt będzie miał charakter czysto sportowy ustalono minimalne koszty obsługi takiego obiektu. Wpływ na zmniejszenie wielkości kosztów ma ograniczenie nakładów na zatrudnienie ratowników obsługujących obiekt sportowy. W prezentowanym powyżej rozwiązaniu wskazuje się również rozwiązanie polegające na łączeniu funkcji wykonywanych przez poszczególnych pracowników. Wariant prezentowany w tym zakresie jest minimum jakie jest potrzebne do utrzymania w pełnej funkcjonalności obiektu typu pływalnia sportowa.

Koszty operacyjne - Zużycie materiałów i energii

Bazując na szacunkowych wartościach dla obiektów o podobnej charakterystyce do planowanego obiektu ustalono orientacyjne koszty eksploatacyjne mediów:

Tabela 22. Orientacyjne koszty eksploatacji mediów.

| Kategoria | Koszt w tys. zł/rok | Koszt w tys. zł/rok |
|----------------------------|-----------------------------|---------------------|
| | Obiekt sportowo-rekreacyjny | Obiekt sportowy |
| Ciepło | 146,39 | 94,44 |
| Woda i ścieki | 77,50 | 50,00 |
| Energia elektryczna | 163,61 | 105,56 |
| Razem | 387,5 | 250 |

Źródło: Opracowanie własne.

Powszechnymi sposobami na optymalizację kosztów eksploatacji jest:

- wykorzystanie właściwego projektu i parametrów materiałów budowlanych, które ograniczają straty ciepła
- ograniczenie zużycie wody i produkcji ścieków przez zastosowanie systemu odzysku wody i ciepła z wód pofiltracyjnych
- energooszczędnego oświetlenia
- optymalny system ogrzewania całego obiektu
- wentylacja i rekuperacja powietrza



6. OCENA ZDOLNOŚCI REALIZACJI INWESTYCJI POD KĄTEM BUDŻETU GMINY

Celem oceny zdolności realizacji inwestycji pod kątem budżetu gminy przeprowadzono działania analityczne obecnej sytuacji i pod tym kątem przeprowadzono stosowne symulacje. Gmina w bieżącym okresie odznacza się dobrą sytuacją finansową i pomimo wielu realizowanych oraz zaplanowanych do wykonania inwestycji nie przekracza dopuszczalnych wskaźników spłaty zadłużenia. Przeprowadzono symulację ewentualnych źródeł finansowania obsługi kredytu i bieżącej jego działalności wykorzystując informacje pozyskane z gminy

Symulację przeprowadzono dla wariantu sportowo-rekreacyjnego i porównano z wariantem sportowym, którego realizacja została już uwzględniona w obowiązującym planie finansowym. W wyniku symulacji potwierdzono, że gmina ma zdolność do zwiększenia kredytu na obsługę inwestycji w kwocie 15 mln. Uwzględniono, że gmina jest w stanie odzyskać podatek VAT od całości inwestycji i przeznaczyć tę kwotę na spłatę raty kapitałowej kredytu, koszt odsetek w kolejnych ratach. W analizie przyjęto wartość oprocentowania kredytu na poziomie 2,5%, który jest realny do uzyskania, z uwagi na obecną zdolność do zaciągania wnioskodawcy. Analizując sytuację finansową gminy ustalono, że gmina jest w stanie zaciągnąć zobowiązania z koniecznością nawet jej jednorazowej spłaty. Pod tym kątem należy ocenić, że sytuacja finansowa gminy jest na bardzo dobrym poziomie. Niemniej zasadnym staje się udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy gmina jest w stanie efektywnie spłacać zobowiązania bazując na dotychczasowych dochodach i wydatkach? W tym zakresie wskazuje się, że konieczne jest ograniczenie wysokości raty kredytu do wielkości, która w sposób tylko nieznaczny wpłynie na wartości wskaźników. Z punktu widzenia zarówno obsługi kredytu jak również stabilności finansowej jednostki przyjęto zatem, że optymalną wartością rocznej raty kredytu jest kwota 1 mln zł.

Dla uproszczenia obrazu w symulacji przyjęto, że wartości kosztu obsługi basenu są stałe na poziomie roku 2020, czyli pierwszego roku działalności. Koszty finansowe w okresie kredytowania basenu – obejmują spłatę: raty kapitałowej, koszt obsługi kredytu (odsetki) oraz lukę finansową (bieżące zobowiązania związane z różnicą pomiędzy przychodem a kosztem utrzymania).



Tabela 23. Wykonanie głównych pozycji dochodowych Gmina Głuchotąży

| Źródło dochodów własnych | 2014 | 2015 | 2016 | Uwagi |
|--|---------------|---------------|---------------|---|
| podatek dochodowy od osób fizycznych | 11 751 601,00 | 13 267 499,00 | 13 417 534,00 | zakłada się wzrost dochodu o 4% rocznie |
| podatek dochodowy od osób prawnych | 908 851,00 | 567 370,00 | 392 592,00 | dochody z podatku CIT o 2014 do 2016 wynikały z ulgi inwestycyjnej, która przestaje obowiązywać w 2018r. Przedsiębiorstwo Zakłady Schattdecor zamierzają również otworzyć nową halę produkcyjną co sprawi, że łączne przychody z tytułu CIT szacowane są rocznie na 800 tys. zł |
| podatek od nieruchomości | 10 100 301,00 | 11 348 784,00 | 11 491 648,00 | ustabilizowanie dochodów z podatku na poziomie 2016 (stawka za m ² ok 18 zł) |
| podatek rolny | 2 435 257,00 | 2 203 412,00 | 1 955 687,00 | ustabilizowanie dochodów z na poziomie 2016 |
| podatek od środków transportu | 322 457,00 | 403 496,00 | 391 885,00 | ustabilizowanie dochodów z na poziomie 2016 |
| wpływy z opłat za zezwolenie na sprzedaż alkoholu | 415 107,00 | 385 145,00 | 401 940,00 | ustabilizowanie dochodów z na poziomie 2016 |
| wpływy z innych lokalnych opłat pobieranych przez jst na podstawie odrębnych ustaw | 3 342 618,00 | 3 645 401,00 | 3 451 507,00 | ustabilizowanie dochodów z na poziomie 2016 |
| podatek od czynności cywilnoprawnych | 651 764,00 | 515 638,00 | 625 815,00 | ustabilizowanie dochodów z na poziomie 2016 |
| wpływy z różnych opłat | 498 708,00 | 553 622,00 | 548 565,00 | ustabilizowanie dochodów z na poziomie 2016 |
| dochody z najmu i dzierżawy | 4 102 220,00 | 4 453 695,00 | 4 394 149,00 | ustabilizowanie dochodów z na poziomie 2016 |
| wpływy z usług | 463 983,00 | 702 206,00 | 887 768,00 | budowa basenu spowoduje zwiększenie wpływów z usług |
| wpływy z różnych dochodów | 1 024 882,00 | 411 758,00 | 495 254,00 | ustabilizowanie dochodów z na poziomie 2016 |
| pozostałe dochody własne | 1 019 155,00 | 764 232,00 | 1 100 178,00 | ustabilizowanie dochodów z na poziomie 2016 |
| wpłaty z tytułu zbycia prawa własności nieruchomości | 1 071 384,00 | 1 248 292,00 | 526 907,00 | wartość w przyszłości będzie zbliżona do wartości z 2016 |

Źródło: Danych otrzymane z gminy.



Tabela 24. Symulacja w przypadku zaciągnięcia przez gminę kredytu na wariant sportowo-rekreacyjny (oprocentowanie 2,5% rocznie)¹⁸.

| Rok | Kwota zaciągniętego zobowiązania kredytowego netto | Koszt obsługi kredytu | Rozchody - spłata kredytu | Łączne koszty kredytu | Dochody | Koszty bez amortyzacji | Luka finansowa w codziennej obsłudze basenu | Luka finansowa ogółem |
|------|--|-----------------------|---------------------------|-----------------------|--------------|------------------------|---|-----------------------|
| 2018 | 4 000 000,00 ¹⁹ | 100 000,00 | 0,00 | 100 000,00 | | | | -100 000,00 |
| 2019 | 12 200 000,00 | 305 000,00 | 0,00 | 200 000,00 | | | | -305 000,00 |
| 2020 | 11 200 000,00 | 280 000,00 | 1 000 000,00 | 305 000,00 | 1 142 400,00 | 1 550 000,00 | 407 600,00 | -1 687 600,00 |
| 2021 | 10 200 000,00 | 255 000,00 | 1 000 000,00 | 1 255 000,00 | 1 142 400,00 | 1 550 000,00 | 407 600,00 | -1 662 600,00 |
| 2022 | 9 200 000,00 | 230 000,00 | 1 000 000,00 | 1 230 000,00 | 1 142 400,00 | 1 550 000,00 | 407 600,00 | -1 637 600,00 |
| 2023 | 8 200 000,00 | 205 000,00 | 1 000 000,00 | 1 205 000,00 | 1 142 400,00 | 1 550 000,00 | 407 600,00 | -1 612 600,00 |
| 2024 | 7 200 000,00 | 180 000,00 | 1 000 000,00 | 1 180 000,00 | 1 142 400,00 | 1 550 000,00 | 407 600,00 | -1 587 600,00 |
| 2025 | 6 200 000,00 | 155 000,00 | 1 000 000,00 | 1 155 000,00 | 1 142 400,00 | 1 550 000,00 | 407 600,00 | -1 562 600,00 |
| 2026 | 5 200 000,00 | 130 000,00 | 1 000 000,00 | 1 130 000,00 | 1 142 400,00 | 1 550 000,00 | 407 600,00 | -1 537 600,00 |
| 2027 | 4 200 000,00 | 105 000,00 | 1 000 000,00 | 1 105 000,00 | 1 142 400,00 | 1 550 000,00 | 407 600,00 | -1 512 600,00 |
| 2028 | 3 200 000,00 | 80 000,00 | 1 000 000,00 | 1 080 000,00 | 1 142 400,00 | 1 550 000,00 | 407 600,00 | -1 487 600,00 |
| 2029 | 2 200 000,00 | 55 000,00 | 1 000 000,00 | 1 055 000,00 | 1 142 400,00 | 1 550 000,00 | 407 600,00 | -1 462 600,00 |
| 2030 | 1 200 000,00 | 30 000,00 | 1 000 000,00 | 1 030 000,00 | 1 142 400,00 | 1 550 000,00 | 407 600,00 | -1 437 600,00 |
| 2031 | 200 000,00 | 5 000,00 | 1 000 000,00 | 1 005 000,00 | 1 142 400,00 | 1 550 000,00 | 407 600,00 | -1 412 600,00 |
| 2032 | | 0,00 | 200 000,00 | 200 000,00 | 1 142 400,00 | 1 550 000,00 | 407 600,00 | -607 600,00 |

Źródło: Opracowanie własne.

¹⁸ Wartości zobowiązania kredytowego bez kwoty podatku VAT, który podlega zwrotowi

¹⁹ Pierwsza transza kredytu



Tabela 25. Symulacja w przypadku zaciągnięcia przez gminę kredytu wariant sportowy (oprocentowanie 2,5% rocznie)²⁰

| Rok | Kwota zaciągniętego zobowiązania kredytowego netto | Koszt obsługi kredytu | Rozchody - spłata kredytu | Łączne koszty kredytu | Dochody | Koszty bez amortyzacji | Luka finansowa w codziennej obsłudze basenu | Luka finansowa ogółem |
|------|--|-----------------------|---------------------------|-----------------------|------------|------------------------|---|-----------------------|
| 2018 | 500 000,00 ²¹ | 12 500,00 | | | | | 0,00 | -12 500,00 |
| 2019 | 6 500 000,00 | 162 500,00 | | 162 500,00 | | | 0,00 | -162 500,00 |
| 2020 | 6 500 000,00 | 162 500,00 | 1 000 000,00 | 1 162 500,00 | 499 800,00 | 1 000 000,00 | 500 200,00 | -1 662 700,00 |
| 2021 | 5 500 000,00 | 137 500,00 | 1 000 000,00 | 1 137 500,00 | 499 800,00 | 1 000 000,00 | 500 200,00 | -1 637 700,00 |
| 2022 | 4 500 000,00 | 112 500,00 | 1 000 000,00 | 1 112 500,00 | 499 800,00 | 1 000 000,00 | 500 200,00 | -1 612 700,00 |
| 2023 | 3 500 000,00 | 87 500,00 | 1 000 000,00 | 1 087 500,00 | 499 800,00 | 1 000 000,00 | 500 200,00 | -1 587 700,00 |
| 2024 | 2 500 000,00 | 62 500,00 | 1 000 000,00 | 1 062 500,00 | 499 800,00 | 1 000 000,00 | 500 200,00 | -1 562 700,00 |
| 2025 | 1 500 000,00 | 37 500,00 | 1 000 000,00 | 1 037 500,00 | 499 800,00 | 1 000 000,00 | 500 200,00 | -1 537 700,00 |
| 2026 | 500 000,00 | 12 500,00 | 500 000,00 | 512 500,00 | 499 800,00 | 1 000 000,00 | 500 200,00 | -1 012 700,00 |

Źródło: Opracowanie własne.

²⁰ Wartości zobowiązania kredytowego bez kwoty podatku VAT, który podlega zwrotowi

²¹ Pierwsza transza kredytu na realizację inwestycji



Tabela 26. Symulacja przyrostu dochodów lub ograniczenia kosztów w celu pokrycia luki finansowej

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Wzrost dochodów z tytułu PIT w stosunku do 2016 ²² | 580 496,19 | 603 716,04 | 627 864,68 | 652 979,27 | 679 098,44 | 706 262,38 | 734 512,87 | 763 893,39 |
| Wzrost dochodów z tytułu CIT ²³ | 800 000,00 | 800 000,00 | 800 000,00 | 800 000,00 | 800 000,00 | 800 000,00 | 800 000,00 | 800 000,00 |
| Ograniczenie kosztów dowozu uczniów od gimnazjów ²⁴ | 0,00 | 130 000,00 | 260 000,00 | 260 000,00 | 260 000,00 | 260 000,00 | 260 000,00 | 260 000,00 |
| Ograniczenie kosztów utrzymania liceum ²⁵ | 259 521,50 | 750 000,00 | 750 000,00 | 750 000,00 | 750 000,00 | 750 000,00 | 750 000,00 | 750 000,00 |
| Ograniczenie kosztów w związku z reformą edukacji ²⁶ | 343 000,00 | 343 000,00 | 343 000,00 | 343 000,00 | 343 000,00 | 343 000,00 | 343 000,00 | 343 000,00 |
| Planowana nadwyżka finansowa | 1 983 017,69 | 2 626 716,04 | 2 780 864,68 | 2 805 979,27 | 2 832 098,44 | 2 859 262,38 | 2 887 512,87 | 2 916 893,39 |
| Planowana luka finansowa | | | | | | | | |
| dla wariantu sportowo-rekreacyjnego | -100 000,00 | -305 000,00 | -1 687 600,00 | -1 662 600,00 | -1 637 600,00 | -1 612 600,00 | -1 587 600,00 | -1 562 600,00 |
| dla wariantu sportowego | -12 500,00 | -162 500,00 | -1 662 700,00 | -1 637 700,00 | -1 612 700,00 | -1 587 700,00 | -1 562 700,00 | -1 537 700,00 |
| Pokrycie luki planowaną nadwyżką | | | | | | | | |
| dla wariantu sportowo-rekreacyjnego | 1 883 017,69 | 2 321 716,04 | 1 093 264,68 | 1 143 379,27 | 1 194 498,44 | 1 246 662,38 | 1 299 912,87 | 1 354 293,39 |
| dla wariantu sportowego | 1 970 517,69 | 2 464 216,04 | 1 118 164,68 | 1 168 279,27 | 1 219 398,44 | 1 271 562,38 | 1 324 812,87 | 1 379 193,39 |

Źródło: Danych otrzymane z gminy.

²² Spadek bezrobocia powoduje wzrost przychodów z podatku PIT zatem można założyć, że w kolejnych latach nastąpi wzrost w tym zakresie o ok 4% co powinno dać większy przyrost do budżetu nie ujęty w planie finansowym, w następnych latach zakłada się utrzymanie zatrudnienia w kraju na niezmiennym poziomie oraz wzrost płac o 1,5%

²³ w 2018r. Zakłady Schattdecor utracą ulgę inwestycyjną jak również otworzą nową halę produkcyjną - szacuje się wzrost podatku z CIT wpłacanego z tego tytułu do Gminy na poziomie ok 800 tyś rocznie

²⁴ Wykonanie za 2016 rok 520 000,00

²⁵ Plan wydatków na 2017 rok 11268415 minus wykonanie na II kw. 2017 minus 6/12 subwencji. W następnych latach Plan wydatków minus subwencja

²⁶ Ograniczenie spowodowane zmianą obowiązku szkolnego z 9 lat (6 szk. podstawowej i 3 gimnazjum) na 8 lat w związku z faktem, że wydatki gminy przewyższają subwencję



Tabela 27. Spłata kredytu przy uwzględnieniu optymalnej wielkości raty (1 mln zł) i dodatkowych przychodów oraz ograniczeń kosztów w budżecie jednostki

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| dla wariantu sportowo-rekreacyjnego | -100 000,00 | -305 000,00 | -1 687 600,00 | -1 662 600,00 | -1 637 600,00 | -1 612 600,00 | -1 587 600,00 | -1 562 600,00 |
| przychody narastająco | 4 000 000,00 | 12 200 000,00 | | | | | | |
| działalność basenu wydatki bieżące | | | 407 600,00 | 407 600,00 | 407 600,00 | 407 600,00 | 407 600,00 | 407 600,00 |
| odsetki od kredytu | 100 000,00 | 305 000,00 | 280 000,00 | 255 000,00 | 230 000,00 | 205 000,00 | 180 000,00 | 155 000,00 |
| rata kapitałowa | | | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 |
| dla wariantu sportowego | -12 500,00 | -162 500,00 | -1 662 700,00 | -1 637 700,00 | -1 612 700,00 | -1 587 700,00 | -1 562 700,00 | -1 537 700,00 |
| przychody narastająco | 500 000,00 | 6 500 000,00 | | | | | | |
| działalność basenu wydatki bieżące | | | 500 200,00 | 500 200,00 | 500 200,00 | 500 200,00 | 500 200,00 | 500 200,00 |
| odsetki od kredytu | 12 500,00 | 162 500,00 | 162 500,00 | 137 500,00 | 112 500,00 | 87 500,00 | 62 500,00 | 37 500,00 |
| rata kapitałowa | | | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 |
| planowana luka oraz prognozowana nadwyżka per saldo | | | | | | | | |
| dla wariantu sportowo-rekreacyjnego | 1 883 017,69 | 2 321 716,04 | 1 093 264,68 | 1 143 379,27 | 1 194 498,44 | 1 246 662,38 | 1 299 912,87 | 1 354 293,39 |
| dla wariantu sportowego | 1 970 517,69 | 2 464 216,04 | 1 118 164,68 | 1 168 279,27 | 1 219 398,44 | 1 271 562,38 | 1 324 812,87 | 1 379 193,39 |

Źródło: Opracowanie własne.



Tabela 28. Spłata kredytu przy uwzględnieniu optymalnej wielkości raty (1 mln zł) i dodatkowych przychodów oraz ograniczeń kosztów w budżecie jednostki cd..

| | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| dla wariantu sportowo-rekreacyjnego | -1 537 600,00 | -1512600 | -1487600 | -1462600 | -1437600 | -1412600 | -607600 |
| przychody narastająco | | | | | | | |
| działalność basenu wydatki bieżące | 407 600,00 | 407 600,00 | 407 600,00 | 407 600,00 | 407 600,00 | 407 600,00 | 407 600,00 |
| odsetki od kredytu | 130 000,00 | 105 000,00 | 80 000,00 | 55 000,00 | 30 000,00 | 5 000,00 | 0,00 |
| rata kapitałowa | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 | 200 000,00 |
| dla wariantu sportowego | -1 012 700,00 | | | | | | |
| przychody narastająco | | | | | | | |
| działalność basenu wydatki bieżące | 500 200,00 | | | | | | |
| odsetki od kredytu | 12 500,00 | | | | | | |
| rata kapitałowa | 500 000,00 | | | | | | |
| planowana luka oraz prognozowana nadwyżka per saldo | | | | | | | |
| dla wariantu sportowo-rekreacyjnego | 1 409 849,12 | 1 466 627,09 | 1 524 676,17 | 1 584 047,22 | 1 644 793,10 | 1 706 968,83 | 2 550 631,58 |
| dla wariantu sportowego | 1 934 749,12 | | | | | | |

Źródło: Opracowanie własne.



7. WSKAZANIE REKOMENDOWANYCH WARIANTÓW FINASOWANIA INWESTYCJI

Poniższa analiza ma na celu wsparcie w podjęciu decyzji o przyjętym wariantcie finansowania realizowanej inwestycji. Zakłada się, że tradycyjna formuła realizacji inwestycji (tj. w oparciu o własne środki i kredyt) jest dobrze znana Inwestorowi, dlatego rozwiązanie oparte o partnerstwo publiczno – prywatne porównano względem modelu tradycyjnego. Zestawiono główne zalety i wad każdego z wariantów dla inwestycji.

Pozyskiwanie środków na cele publiczne to zadanie administracji. Formy prawne, w jakich może odbywać się prowadzenie inwestycji publicznych i świadczenie usług publicznych, uregulowane jest przepisami prawa gospodarczego oraz finansowego. Źródłem środków przeznaczonych na realizację zadań publicznych są przede wszystkim podatki, pożyczki i dotacje pochodzące z innych budżetów publicznych (krajowych lub zagranicznych). W ograniczonym zakresie administracja finansuje swoje działania również w formule właściwej dla przedsiębiorstw prywatnych, prowadząc przedsiębiorstwa stanowiące własność Skarbu Państwa lub gminy, prowadzić może działalność prywatyzacyjną lub inwestycyjną dotyczącą majątku przedsiębiorstw komunalnych.

Praktyka samorządowych inwestycji w budynki użyteczności publicznej wskazuje, że inwestycje takie realizowane są w jednym z dwóch wariantów:

1. finansowanie z własnych środków gminy (pozyskanych np. z kredytu inwestycyjnego lub innych instrumentów finansowych). Zapewniającym finansowanie dla inwestycji w takim przypadku jest Gmina (wariant tradycyjny).
2. realizacja inwestycji w formule partnerstwa publiczno – prywatnego (PPP). Zapewniającym finansowanie w takim wariantcie jest partner prywatny, wyłoniony w drodze zamówienia publicznego (wariant w formule PPP)

Pływalnie i inne inwestycje związane z rozbudową obiektów basenowych realizowane są obu ww. wariantach. Spośród analogicznych inwestycji realizowanych ostatnio lub aktualnie na terenie województwa opolskiego realizowane są w wariantcie finansowania własnego (np. w Kędzierzynie Koźlu, Strzelcach Opolskich) lub w formule PPP (np. w Kluczborku). Wybór formuły finansowania nie jest zdeterminowany zakresem rzeczowy inwestycji, ale uwarunkowaniami inwestora. Innymi słowy wybór wariantu finansowania jest uzależniony od uwarunkowań konkretnej gminy, a nie jest uzależniony od charakteru obiektu.

Zasady finansowania projektu w wariantcie *tradycyjnym*

W wariantcie tradycyjnym wyłącznym zadaniem strony publicznej jest pozyskać niezbędne środki (z podatków, pożyczek, dotacji obligacji lub prywatyzacji) na sfinansowanie poszczególnych zadań w procesie inwestycyjnym. Innymi słowy, w wariantcie tradycyjnym to po stronie samorządu jest



zapewnienie wymaganych środków niezbędnych do sfinansowania wszystkich zadań inwestycyjnych, potrzebnych do odebrania i rozliczenia każdego z zadań umieszczonego w planie realizowanego przedsięwzięcia. Samorząd w trybie zamówienia publicznego kupuje produkt lub usługę i dokonuje zapłaty z własnych środków.

Zasady finansowania projektu w wariacie opartym o formułę PPP:

Partnerstwo publiczno – prywatne (PPP) to przedsięwzięcie realizowane w oparciu o umowę długoterminową zawartą w trybie konkurencyjnym (w formie zamówienia publicznego), dotyczącą realizacji zadania publicznego, w ramach której, podmiot publiczny i partner prywatny dzielą się wszystkimi zadaniami i związanymi z ich realizacją ryzykami w całym cyklu jego realizacji.

Cechą projektów PPP odróżniającą je od modelu tradycyjnego zamówienia publicznego jest kompleksowa współpraca z wykonawcą (partnerem prywatnym) w realizacji zadania publicznego. Zadaniem partnera prywatnego nie jest tylko wybudowanie, zgodnie z projektem przedstawionym przez zamawiającego, określonej infrastruktury, ale również inne aspekty przedsięwzięcia takie jak:

- zaprojektowanie
- finansowanie (lub współfinansowanie) na etapie inwestycyjnym
- eksploatacja (utrzymanie) obiektu
- prowadzenie procesu świadczenia usługi użyteczności publicznej przez z góry określony czas (udostępnianie usługi).

Zatem wariant w formule PPP zakłada także możliwość przekazanie partnerowi prywatnemu zadania związanego z zapewnieniem finansowania projektu na etapie inwestycyjnym.

Partnerstwo publiczno-prywatne, z uwagi na rodzaj przepływów finansowych pomiędzy stronami i źródła dochodów partnera prywatnego podzielić można na dwie główne odmiany:

1. *Opłata za udostępnienie usługi.* Jest to forma PPP, w której partner prywatny wynagradzany jest z budżetu publicznego za udostępnienie infrastruktury lub świadczenie usługi o określonych parametrach w postaci okresowej (np. corocznej) opłaty wypłacanej przez sektor publiczny, przez z góry określony czas po oddaniu obiektu do użytkowania. W takim modelu opłata ta jest tak kalkulowana przez partnera prywatnego, aby zawierała oprócz bieżących kosztów pozwalających na utrzymanie infrastruktury, także zdyskontowaną spłatę poniesionych przez partnera prywatnego kosztów inwestycyjnych, premię za obsługę ryzyk inwestycyjnych (leżących w takim modelu po stronie partnera) oraz kosztów pozyskania finansowania dla projektu.
2. *Udzielenie koncesji.* W tym przypadku wynagrodzenie partnera prywatnego (koncesjonariusza) pochodzi z opłat od konsumentów usług użyteczności publicznej, zakontraktowanych przez podmiot publiczny. W modelu koncesyjnym strona prywatna odpowiada co do zasady za ryzyko popytu na usługi świadczone w ramach przedsięwzięcia, ponosząc również odpowiedzialność za utrzymanie i zarządzanie infrastrukturą, jednocześnie zwykle oczekuje uzyskania wpływu na ofertowane ceny.



Realizowane w Polsce inwestycje w formule PPP, polegające na budowie basenów, podejmowane są w pierwszym modelu tj. opłaty za udostępnienie. Wynika to z faktu, że usługi basenowe z reguły nie są opłacalne (wymagają stałej dopłaty do utrzymania obiektu tj. bieżące przychody nie pokrywają kosztów eksploatacyjnych), co w przypadku analizowanej inwestycji wykazano także w Rozdziale 5. Z tego powodu realizacja basenu w modelu koncesyjnym napotykałaby na trudność wyłonienia partnera prywatnego (żaden z przedsiębiorców nie chce podjąć się projektu nierentownego). Nawet w przypadku, gdyby możliwe było uzyskanie rentownego obiektu (np. poprzez zaoferowanie odpowiednio wysokich, ale akceptowalnych tylko dla części społeczeństwa cen za skorzystanie z obiektu), funkcjonowanie takiego obiektu stałoby w sprzeczności z celem samorządu zapewnienia powszechnej dostępności do usług basenowych. Z powyższych powodów w dalszej części analizy pod pojęciem modelu PPP przyjęto wariant PPP konstruowany w oparciu o „opłatę za udostępnienie”

Porównanie i analiza zalet oraz wad wariantów

Podstawowymi kryteriami różnicującymi oba warianty, a jednocześnie cechami które wpływają na wybór wariantu finansowania konkretnej inwestycji są:

- niezbędne początkowe zaangażowanie zasobów własnych (tj. środków finansowych)
- termin realizacji tj. udostępnienia usługi
- łączne koszty po stronie publicznej, w całym cyklu życia obiektu
- zapewnienie kompetencji po stronie publicznej w zarządzaniu i nadzorze nad inwestycją
- ryzyko w procesie inwestycyjnym
- efektywność realizacji przedsięwzięcia w całym cyklu życia tj. łączne zdyskontowane koszty budowy i utrzymania obiektu w stosunku do uzyskiwanej jakości (cecha ta jest niemierzalna lub trudna do porównania)
- stopień spełnienia wymaganych parametrów funkcjonalnych (cecha trudna do porównania),

Tabela 29. Porównanie poszczególnych kryteriów dla wariantu tradycyjnego i wariantu w formule PPP

| Cecha | Wariant tradycyjny | Wariant w formule PPP |
|---|--------------------|-----------------------|
| Niezbędne początkowe zaangażowanie zasobów własnych strony publicznej (tj. środków finansowych) | Dużo większe | Dużo mniejsze |
| termin realizacji tj. udostępnienia obiektu lub usługi | Zwykle krótszy | Zwykle dłuższy |
| łączne koszty po stronie publicznej (w całym cyklu życia obiektu) | Zwykle niższe | Zwykle wyższe |
| Potrzebne kompetencje po stronie publicznej w zarządzaniu i nadzorze nad inwestycją | większe | mniejsze |
| Ryzyka po stronie publicznej w procesie inwestycyjnym | większe | Mniejsze |
| Efektywność realizacji przedsięwzięcia w całym cyklu życia tj. łączne zdyskontowane koszty budowy i utrzymania obiektu w stosunku do uzyskiwanej wartości | Zwykle mniejsza | Zwykle większa |
| Stopień spełnienia wymaganych parametrów funkcjonalnych | Zwykle mniejszy | Zwykle większy |

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie oceny realizowanych wybranych inwestycji oraz publikacji zawartych w bazie publikacji PPP, na stronie <http://www.ppp.gov.pl>

Wybór wariantu przyjętego do realizacji powinien odbywać się w oparciu o wagi, jakie poszczególnym cechom nada dla konkretnej inwestycji samorząd. Dla przykładu, jeśli dla strony publicznej



najważniejszym i jedynym kryterium podjęcia decyzji jest brak konieczności angażowania dużych własnych środków finansowych w okresie inwestycyjnym projektu (np. z uwagi na brak zdolności kredytowej) korzystniejszym wariantem będzie *wariant w formule PPP* (bo w tym wariantcie wielkość środków angażowanych własnych środków jest znacznie mniejsza). Jeśli z kolei najważniejszym i jedynym kryterium wyboru jest termin udostępnienia obiektu, samorząd powinien wybrać *wariant tradycyjny*, gdyż poprawnie przeprowadzony proces inwestycyjny w tym wariantcie zwykle jest krótszy.

Przedstawione w tabeli różnice pomiędzy wariantami dotyczą sytuacji typowej i nie są uniwersalne. Decyzja o wyborze wariantu dla konkretnej inwestycji, powinna być poprzedzona szczegółowymi analizami, co wykracza poza zakres niniejszego opracowania.

Porównania wariantów dokonano także zestawiając zalety i wady *wariant tradycyjny* i *wariant w formule PPP*). W porównaniu tym wskazano także uzasadnienie oraz sytuację gminy lub inwestycji, w których korzyść ta ma największe znaczenie (waga w procesie decyzyjnym dla tego kryterium powinna być względnie duża).

Tabela 30. Wybrane zalety realizacji projektu w *formule PPP*

| Zaleta | Wyjaśnienie i uzasadnienie | Inwestycje, dla których aspekt ten ma największe znaczenie |
|--|---|---|
| Pozwala realizować kolejne inwestycje bez zagrożenia przekroczenia wskaźników zadłużenia, o których mowa w art. 243 ustawy o finansach publicznych | Inwestorem jest partner prywatny i to on się formalnie zadłuża. Dzięki temu możliwa jest realizacja inwestycji nawet wówczas, kiedy gmina formalnie nie może już zwiększyć swojego zadłużenia z powodu wskaźników dopuszczalnego zadłużenia (lub koszty pozyskania kolejnych pożyczek są wysokie) | Inwestycje realizowane przez samorząd o wysokim poziomie zadłużenia |
| PPP umożliwia lepsze zaplanowanie i kontrolę wielkość wydatków bieżących (dzięki czemu łatwiej zarządzać finansami gminy i limitami określonymi w art. 242 i art. 243 ustawy o finansach publicznych) | Wielkość corocznej opłaty za udostępnienie jest znana z góry, z wyprzedzeniem kilku lat do przodu i nie zależy od pojawienia się nieprzewidywalnych kosztów eksploatacyjnych | Inwestycje realizowane przez samorządy o niskich dochodach własnych, małej elastyczności finansowej lub trudności w przeprowadzeniu zmian w budżecie z powodów politycznych |
| Wyptyw środków z budżetu gminy odroczone w czasie | Wynagrodzenie partnera prywatnego powiązane nie jest z procesem budowy, ale utrzymania i technicznej eksploatacji infrastruktury | Inwestycje, na które nie ma zabezpieczonych środków w WPF, a wymagają pilnego podjęcia (np. remontu, dostosowania obiektu do wymagań prawnych) |
| Prawdopodobnie obiekt będzie lepiej przemyślany / dostosowany do wymagań użytkowników lub po etapie wyłonienia partnera PPP inwestycja nie zostanie podjęta | Wiąże się to z koniecznością jednoznacznego zdefiniowania parametrów obiektu i parametrów usługi realizowanej przez obiekt już na etapie projektowania | Inwestycje, dla których analizie biznesowa wskazuje na możliwość brak rynku na ofertowane przez planowany obiekt usługi. |
| Projekt zwykle kończy się w ustalonym w umowie terminie (choć zwykle późniejszym niż w | Partner prywatny ma dodatkową motywację aby skończyć fazę inwestycyjną terminowo, bo jego | Gminy, które w procesie wyboru wykonawcy inwestycji nie zwracają uwagi na jakość (kryterium |

| | | |
|--|--|---|
| przypadku realizacji w modelu tradycyjnym) | wynagrodzenie pojawi się dopiero po udostępnieniu usługi | wyboru wykonawcy jest tylko cena) |
| Realizowane inwestycje są w dłuższym czasie potencjalnie bardziej efektywne | Zakłada się, że partner prywatny budując obiekt (zwłaszcza jeśli cechuje go specjalizacja branżowa), który będzie następnie eksploatował zaprojektuje i zbuduje go lepiej, niż jeśli tylko odpowiada za etap budowy. Inwestor prywatny doborze wówczas odpowiednią technologię, materiały i nadzór inwestycyjny, aby zoptymalizować koszty całego cyklu życia obiektu. | Inwestycje realizowane przez samorządy z małym doświadczeniem w realizacji dużych projektów inwestycyjnych (bez kompetencji do zarządzania dużymi projektami) |

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 31. Wybrane wady realizacji projektu w wariantcie opartym o formułę PPP

| Wada | Uzasadnienie | Inwestycje, dla których aspekt ten ma największe znaczenie |
|--|--|--|
| Realizacja projektów PPP zwykle jest nieco droższa | Wiąże się z tym, że projekt ponosi dodatkowy koszt na analizy prawne, obsługę kosztów finansowania i obsługę ryzyk inwestycyjnych przez partnera prywatnego | Gminy, które w kolejnych latach przewidują możliwość obniżenia dochodów własnych lub stoją przed innymi dużymi zamierzeniami inwestycyjnymi |
| Faza inwestycyjna projektu realizowanego w formule PPP jest zwykle dłuższa (o kilka miesięcy) – planowana data udostępnienia usługi / oddania obiektu do eksploatacji jest późniejsza | Wiąże się z koniecznością zrealizowania dodatkowych zadań na etapie koncepcji projektu (analizy typu value for money, wybór doradcy i opracowanie projektu umowy, przeprowadzenie zamówienia na wyłonienie partnera prywatnego) | Inwestycje, dla których termin realizacji jest już określony i napięty i nie powinien być przesuwany. |
| Mniejszy wpływ samorządu na funkcjonowanie obiektu i sposób jego zarządzania | W formule PPP obiekt prowadzony i zarządzany jest przez partnera prywatnego, który realizuje usługę zgodnie ze standardem określonym w umowie. Zmiana umowy, a zwłaszcza zwiększenie parametrów jakości usługi wymaga porozumienia z partnerem prywatnym | Inwestycje, co do których można domniemywać, że z uwagi na zmianę potrzeb i oczekiwań rynku będą musiały zmieniać się / być elastycznie zarządzane |
| Do niedawna nieprzychylny „klimat polityczny” dla inwestycji opartych o model PPP | Mało dobrych, wieloletnich doświadczeń z funkcjonowania obiektów zrealizowanych w tej formule | Inwestycje, dla których podział odpowiedzialności i przychodów nie są proste do określenia |

Źródło: Opracowanie własne.



Tabela 32. Wybrane zalety realizacji projektu w *wariancie tradycyjnym*

| Zaleta | Uzasadnienie | Inwestycje, dla których aspekt ten ma największe znaczenie |
|--|--|--|
| Pozwala zachować pełny nadzór na realizowaną inwestycją oraz eksploatacją obiektu (np. rozbudową, zmianą parametrów), formą zarządzania (zakład budżetowy, spółka, etc.) | Funkcjonowanie obiektu zależy jedynie od strony publicznej, nie jest związana wieloletnią umową | Możliwa konieczność zmian, dostosowania oferty |
| Zwykle szybszy termin oddania obiektu / udostępnienia usługi | Prostsza ścieżka decyzyjna, brak konieczności przygotowania postępowania w sprawie wyboru partnera prywatnego | Zajęcie niszy rynkowej, wyprzedzenie konkurencji, skorzystanie ze środków ograniczonych w czasie |
| Niższe łączne koszty realizacji | Ryzykami zarządza aktywnie gmina, w ramach budżetu własnego, ten element nie jest outsoursowany w procesie inwestycyjnym | Napięty budżet w kolejnych latach |
| Większe doświadczenia w realizacji inwestycji w oparciu o <i>wariant tradycyjny</i> , z których można skorzystać | Większość inwestycji realizowana jest w oparciu o taki wariant, procedury prawne i kontrolne są wielokrotnie sprawdzone | Brak doświadczeń z których można skorzystać |

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 33. Wybrane wady realizacji projektu w *wariancie tradycyjnym*

| Wada | Uzasadnienie | Inwestycje, dla których aspekt ten ma największe znaczenie |
|---|--|--|
| Konieczność zapewnienia lepszego nadzoru w fazie inwestycyjnej, w tym zorganizowania odpowiednich kompetencji do zarządzania projektem i nadzoru inwestycyjnego | Ryzyka realizacyjne są po stronie samorządu, nie są transferowane | Brak doświadczenia w realizacji podobnych inwestycji w przeszłości |
| Konieczność zapewnienia środków na zapłatę Wykonawcom, najpóźniej w terminie oddania obiektu | To strona publiczna finansuje inwestycję | Ograniczona zdolność kredytowa samorządu |
| Możliwość wystąpienia nieprzewidzianych kosztów i zwiększenia budżetu projektu, zarówno w części inwestycyjnej jak i eksploatacyjnej | Mogą zrealizować się ryzyka oraz wystąpić okoliczności, których nie dało się przewidzieć na etapie planowania inwestycji | Duże, nowatorskie przedsięwzięcia |
| Większe prawdopodobieństwo przesunięcia planowanego terminu oddania obiektu (choć i tak termin zwykle będzie szybszy niż w wariantcie PPP) | Mogą zrealizować się ryzyka oraz wystąpić okoliczności, których nie dało się przewidzieć na etapie planowania inwestycji | Duże, nowatorskie przedsięwzięcia |

Źródło: Opracowanie własne.



8. REKOMENDACJE

Wydaje się, że jedynym akceptowalnym wariantem jest wariant łączący w sobie rozwiązania adresowane do sportowców, ale także pozwalające na rekreację i wypoczynek. Równocześnie należy zaznaczyć, że niezbędnym jest też uatrakcyjnienie oferty w taki sposób, aby spełnić oczekiwania szerokiej grupy użytkowników. Maksymalizowanie przychodów i minimalizowanie kosztów powinno być jednym z celów związanych z dążeniem do osiągnięcia lub poprawy rentowności pływalni. Poziom przychodów uzależniony jest nie tylko od liczby klientów ogółem, ale także od ich struktury. Rentowność pływalni można poprawić oferując szeroki wachlarz usług wpływający na wydłużenie pobytu na basenie oraz zaferowanie usług komplementarnych. Do najpowszechniejszych elementów zaliczyć należy: gastronomię, zespół rehabilitacji i odnowy biologicznej, sauny, sale fitness. Dostarczenie klientom nowych atrakcji, utrzymywanie wysokiej estetyki pomieszczeń oraz otoczenia mogą doprowadzić do przyciągnięcia znacznej liczby odwiedzających zarówno mieszkańców, jak również turystów. Najważniejszym składnikiem kosztów użytkowania obiektu jest koszt personelu, a w dalszej kolejności koszt mediów. Projektując wysokość kosztów należy rozważyć wykorzystanie paru możliwości²⁷:

- racjonalizację kosztów osobowych (outsourcing, łączenie funkcji, racjonalizowanie nakładów pracy na sprzętanie, itd.)
- gospodarkę energetyczną (korzystna charakterystyka energetyczna budynku, zintegrowane, zaawansowane systemy wentylacyjno-grzewcze)
- gospodarkę wodno-ściekową (wodooszczędna armatura, recykling wody)
- technologię uzdatniania wody i materiałami eksploatacyjnymi (sposoby filtracji, dodatkowe moduły technologiczne, sposoby dezynfekcji wody, racjonalny podział na obiegi).

Jak wykazano w analizie istotnym czynnikiem warunkującym wykorzystanie obiektu jest zmiana w strukturze demograficznej. W najbliższych latach odbiorcami usług w większej części będą ludzie starsi niż ludzie młodzi. Należy zatem tak dostosować wachlarz świadczonych w obiekcie usług, by był on przyciągający właśnie dla tej grupy wiekowej. Dzięki uwzględnieniu potrzeb tej grupy osób planowany obiekt będzie atrakcyjny jako miejsce aktywnego spędzania wolnego czasu, jak również miejsce umożliwiające poprawę stanu zdrowia. Organizacja cyklicznych imprez czy wydarzeń sportowych i rekreacyjnych organizowanych w obiekcie będzie stanowić atrakcję zarówno dla starszych, jak i najmłodszych odbiorców. Budowa obiektu pozwoli także na zwiększenie atrakcyjności turystycznej miasta oraz całej gminy.

Ważnym zagadnieniem, na które należy zwrócić uwagę jest fakt, że uruchomienie pływalni w Głuchołazach istotnie wpłynie na działalność basenu otwartego „Nad Białką”. Decydent powinien przewidzieć, w jaki sposób te dwa obiekty na terenie gminy mają działać, aby wykorzystać dostępny potencjał w sposób maksymalny i nie zwiększyć kosztów działania obu obiektów.

²⁷ Hanna Sikacz, Czynniki kształtujące sytuację finansową obiektów infrastruktury sportowej (krytych pływalni), Nr 760 Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego nr 59/2013.

ZAŁĄCZNIK 1. ZESTAWIENIE KONKURENCYJNYCH OBIEKTÓW

| Miejscowość | Nazwa/ rodzaj obiektu | Odległość | Charakterystyka | Ceny | Uwagi i opinie | Strona www |
|-------------|--------------------------|-----------|--|--|---|--|
| Głuchotąży | Basen otwarty Nad Białką | 0 | <p><i>Jaki to basen?</i> basen rekreacyjny wraz atrakcjami oraz częścią pływaką, zjeżdżalnia płaszczyznowa, brodzik dla dzieci, trzy boiska do siatkówki plażowej, plac zabaw</p> <p><i>Co go wyróżnia?</i> wiele atrakcji dla dzieci, możliwość wypożyczenia leżaków, niskie ceny, zajęcia z aqua aerobiku</p> <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i> Od 45 min. do 3 godz.</p> | <p>Normalny – 7,00 zł/ bilet</p> <p>Ulgowy – 4,00 zł/ bilet</p> <p>Bezpłatny wstęp dla dzieci do 6 lat</p> | <p>4,7/5 Google</p> <p>Plusy: wiele atrakcji dla dzieci, niskie ceny, bogata infrastruktura okołobasenowa (przebieralnie, natryski, toalety)</p> <p>Minusy: sezonowość obiektu, możliwość korzystania uzależniona od pogody</p> | <p>http://www.gosir.gosirglucholazy.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=361&Itemid=184</p> |
| Jarnońówek | Ośrodek MAX | 6 | <p><i>Jaki to basen?</i> Basen rekreacyjny o wymiarach szer. 8 m, dł. 17 m i głębokości 1,40 m, brodzik o wymiarach 2,5 m, dł. 8 m i głębokości 40 cm, nauka pływania, sauna, solarium, sala ćwiczeń, masaże</p> <p><i>Co go wyróżnia?</i> Basen zlokalizowany w ośrodku wypoczynkowym</p> <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i> Brak danych</p> | <p>Normalny – 18,00 zł/h</p> <p>Ulgowy – 12,00 zł/h</p> <p>Karnet – 150,00 zł</p> | <p>Plusy: lokalizacja w kompleksie wypoczynkowym</p> <p>Minusy: mało atrakcji wodnych, wysokie ceny</p> | <p>http://maxjar.pl/basen-kryty/</p> |



Koncepcja biznesowa pływalni (krytego basenu) w Głuchotazach

| | | | | | | |
|--------------------|---|-----|--|--|---|---|
| Jarnołtówek | Ośrodek Wczasowo-Rehabilitacyjny Ziemowit | 7,8 | <p><i>Jaki to basen?</i> Basen rekreacyjny o nieregularnych kształtach z atrakcjami typu hydromasaże, jacuzzi, sauna sucha, łaźnia parowa, hydroterapia, fizykoterapia, ćwiczenia ruchowe, zabiegi SPA. Basen wyposażony jest w platformę dla osób niepełnosprawnych (obsługującą przejście z hotelu na basen).</p> <p><i>Co go wyróżnia?</i> Basen wyposażony jest w platformę dla osób niepełnosprawnych (obsługującą przejście z hotelu na basen). Lokalizacja w ośrodku wypoczynkowym.</p> <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i> Brak danych</p> | Normalny – 12,00 zł Ulgowy – 8,00 zł | Adresowany głównie dla osób nocujących w hotelu | http://www.fwpziemowit.ta.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=11&Itemid=12 |
| Pokrzywna | Hotel Gorzelany | 8,3 | <p><i>Jaki to basen?</i> Zewnętrzny basen o wymiarach 50m x 20m i głębokość od 2,30m do 3,80m W trakcie budowy basen kryty</p> <p><i>Co go wyróżnia?</i> Liczne atrakcje wodne</p> <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i></p> | Normalny – 15,00 zł Ulgowy – 13,00 zł Rodzinny – 12,00 zł/os | Adresowany głównie dla osób nocujących w hotelu | http://www.gorzelanyn.pl/zaginione-miasto/oferta_indywidualna.html |



Koncepcja biznesowa pływalni (krytego basenu) w Głuchotazach

| | | | | | | |
|------------------|---------------------|------|--|--|---|--|
| | | | Brak danych | | | |
| Prudnik | Basen kryty | 14,1 | <p><i>Jaki to basen?</i> basen pływakki o wymiarach 20m x 10m, 5 torów, wanny, natryski, zakład fryzjerski</p> <p><i>Co go wyróżnia?</i> W godzinach 08:00-18:00 basen jest zarezerwowany dla prudnickich szkół. Dla pozostałych basen czynny jest od poniedziałku do piątku w godzinach 18:00 – 21:00 oraz w soboty od 11:00 do 19:00.</p> <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i> Brak danych</p> | <p>Normalny – 6,00 zł/h</p> <p>Ulgowy – 3,00 zł/h</p> | <p>4,3/5 Google</p> <p>Plusy: niskie ceny</p> <p>Minusy: zły stan techniczny zabytkowego budynku, w którym zlokalizowany jest basen, godziny dostępności, brak atrakcji</p> | <p>http://www.osirprudnik.pl/osir-tresc-84-basen_kryty.html</p> |
| Prudnik | Kąpielisko miejskie | 14,1 | <p><i>Jaki to basen?</i> Basen rekreacyjny oraz brodzik dla dzieci ze zjeżdżalnią</p> <p><i>Co go wyróżnia?</i> niskie ceny</p> <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i> Brak danych</p> | <p>Normalny – 5,00 zł/bilet</p> <p>Ulgowy – 3,00 zł/bilet</p> | <p>4/5 Google</p> <p>Plusy: zjeżdżalnia dla dzieci, niskie ceny</p> <p>Minusy: sezonowość, użytkowanie uzależnione od warunków pogodowych</p> | <p>http://www.osirprudnik.pl/osir-tresc-460-objekty_sportowe.html</p> |
| Česká Ves | Krytý bazén | 15,6 | <p><i>Jaki to basen?</i> Basen sportowy 25m x 10m (4 tory)</p> <p><i>Co go wyróżnia?</i> niskie ceny</p> <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby</i></p> | <p>Normalny – 50,00 Kč/h (~8,20 zł)</p> <p>Ulgowy – 35,00 Kč /h (~5,72 zł)</p> | <p>3,8 w opiniach Google</p> <p>Plus: Mały kameralny obiekt sportowy</p> <p>Minusy: Brak atrakcji</p> | <p>http://krytybazen.jesenicko.com</p> |



Koncepcja biznesowa pływalni (krytego basenu) w Głuchotążach

| | | | | | | |
|----------------|--------------------------------------|------|--|---|--|--|
| | | | <p><i>na tym basenie?</i> Klienci spędzają od 45 do 1,5 godz.</p> | | | |
| Nysa | Kryta pływalnia | 17,7 | <p><i>Jaki to basen?</i> W obiekcie znajdują się dwie niecki basenowe: duża - długość - 25 m, szerokość - 12,5m, głębokość - 1,35m – 1,95m, mała niecka, plaża oraz sauna <i>Co go wyróżnia?</i> Plaża <i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i> Od 45 min do 1,5 godz. Od poniedziałku do piątku niska frekwencja do godziny 15, ogólnie niska frekwencja we wtorki, później szczyt do godz. 21. Sobota obłożenie równomierne od godziny 11:00, Niedziela – pływalnia nieczynna</p> | <p>Normalny – 10,00 zł, Ulgowy – 7,00 zł, Rodzinne od 21,00 zł do 35,00 zł, Karnet normalny – 70,00 zł Karnet ulgowy – 49,00 zł Karnet roczny – 400,00 zł</p> | <p>3,8 w opiniach Google</p> <p>Plusy: sauna, plaża, nauka pływania, karnety dla grup zorganizowanych do 45 osób</p> <p>Minusy: zbyt duże obłożenie pływalni, mało atrakcji, zbyt mała powierzchnia do pływania, pływalnia zamknięta w niedziele</p> | <p>http://www.arn.nysa.pl/obiekty_sportowe/plywalnia</p> |
| Jeseník | Jesenické koupaliště | 20,3 | <p><i>Jaki to basen?</i> Kąpielisko letnie</p> <p><i>Co go wyróżnia?</i> zjeżdżalnia</p> <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i> Klienci spędzają od 20 min do 2,5 godz.</p> | <p>Normalny – 60,00 Kč (~9,82 zł) Ulgowy – 40,00 Kč (~6,55 zł)</p> | <p>4,3 w opiniach Google</p> | <p>http://www.jesenickekoupaliste.cz</p> |
| Jeseník | Wellness & Spa hotel Villa Regenhart | 20,3 | <p><i>Jaki to basen?</i> Mały basen rekreacyjny</p> <p><i>Co go wyróżnia?</i> Strefa saun i SPA</p> | <p>Normalny dla starszych jak 12 lat – 160,00 Kč/h (~26,18 zł)</p> | <p>Brak danych</p> | <p>http://www.villaregenhart.cz/</p> |



Koncepcja biznesowa pływalni (krytego basenu) w Głuchotazach

| | | | | | | |
|-----------------|--------------------|------|---|---|--|--|
| | | | <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i> Brak danych</p> | | | |
| Głogówek | Kąpielisko odkryte | 37,3 | <p><i>Jaki to basen?</i> - basen sportowy - basen rekreacyjny - brodzik dla dzieci Na basenie zainstalowano 60 metrową zjeżdżalnię, gejzery powietrzne i dysze do masażu</p> <p><i>Co go wyróżnia?</i> woda w jednej z niecek jest podgrzewana przez solary, niskie ceny</p> <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i> Brak danych</p> | <p>Normalny – 8,00 zł/bilet</p> <p>Ulgowy – 4,00 zł/bilet</p> | <p>4,5/5 Google</p> <p>Plusy: atrakcje, niskie ceny, wykorzystanie energii słonecznej do podgrzewania wody</p> <p>Minusy: basen otwarty sezonowo, korzystanie z obiektu uzależnione od pogody,</p> | <p>http://glogowek.pl/68/basen.html</p> |
| Tułowice | Kryta pływalnia | 47,3 | <p><i>Jaki to basen?</i> Basen pływakki o wymiarach 25m x 10 m i głębokości 1,10m - 1,80m działający przy Zespole Szkół w Tułowicach, sala gimnastyczna, sauna, sala fitness</p> <p><i>Co go wyróżnia?</i> Basen czynny od środy do niedzieli w godzinach 14:00 – 21:30</p> <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i> Brak danych</p> | <p>Normalny – 7,00 zł/h</p> <p>Ulgowy – 5,00 zł/h</p> | <p>Plusy: niskie ceny, dzieci do 6 lat mają wstęp wolny jeśli są z osobą dorosłą</p> <p>Minusy: godziny otwarcia, brak atrakcji</p> | <p>http://www.ttulowice.pl/index.php/basen-i-hala</p> |



Koncepcja biznesowa pływalni (krytego basenu) w Głuchotążach

| | | | | | | |
|-------------------|-----------------------------|------|--|---|--------------------------------|---|
| Bruntal | Kryty bazén Wellness Center | 47,4 | <p><i>Jaki to basen?</i> Basen pływacki 25m, baseny rekreacyjne</p> <p><i>Co go wyróżnia?</i> Możliwość wypłynięcia na zewnątrz z krytej części basenu rekreacyjnego. Możliwość skorzystania z Wellness (dodatkowo płatne)</p> <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i> Brak danych</p> | <p>Normalny – 75,00 Kč (~12,27 zł)</p> <p>Ulgowy – 50,00 Kč (~8,15 zł)</p> | 4,4/5 Google | http://www.wellnessbruntal.cz |
| Krapkowice | Kryta pływalnia Delfin | 49,7 | <p><i>Jaki to basen?</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • basen sportowy - o wymiarach 25 x 12.5m, głębokości 1.1 - 1.8m • basen rekreacyjny - o głębokości 1,1m z atrakcjami: ławeczki napowietrzające, masaże i przeciwprądy • zjeżdżalnia o długości 50 m <p>¥ jacuzzi ¥ sauny (sucha i parowa)</p> <p><i>Co go wyróżnia?</i> Pakiety zniżek dla mieszkańców gminy Krapkowice</p> <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i> Od 45 min. do 2 godz. Od poniedziałku do piątku</p> | <p>Normalny – od 8,00 do 12,00 zł/70 min</p> <p>Ulgowy – od 6,00 do 10,00 zł/70 min</p> <p>Karnety od 47,00 do 400,00 zł</p> <p>Pakiety zniżek dla mieszkańców gminy Krapkowice, <u>m.in.</u> dla seniorów, osób niepełnosprawnych, rodzin wielodzietnych</p> | 4,1/5 Google 4,2/5 Facebook | <p>http://delfin.krapkowice.pl/16/cennik.html</p> <p>Plusy: zjeżdżalnia, promocje dla mieszkańców gminy, godziny otwarcia</p> <p>Minusy: brak innych atrakcji poza zjeżdżalnią</p> |



Koncepcja biznesowa pływalni (krytego basenu) w Głuchotążach

| | | | | | | |
|------------------|-------------------------|------|---|---|--------------|--|
| | | | obłożenie równomierne w godzinach otwarcia. Szczyt frekwencji w godzinach 16:00 – 20:00. Duża frekwencja w weekendy. | | | |
| Krnov | Krytý bazén | 50,3 | <p><i>Jaki to basen?</i> Basen sportowy 25m x 12m</p> <p><i>Co go wyróżnia?</i> Brak danych</p> <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i> Brak danych</p> | <p>Normalny – 40,00 Kč (~6,55 zł)</p> <p>Ulgowy – 20,00 Kč (~3,27 zł)</p> | 4,1/5 Google | http://tskrnov.cz |
| Břidličná | Krytý Bazén Břidličná | 53,9 | <p><i>Jaki to basen?</i> Basen sportowy 25m x 12m</p> <p><i>Co go wyróżnia?</i> Brak danych</p> <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i> 1-2,5 h</p> | <p>Normalny – 60,00 Kč (~9,82 zł)</p> <p>Ulgowy – 30,00 Kč (~4,91 zł)</p> | 4,4/5 Google | http://bazenbridlicna.webnode.cz |
| Głubczyce | Basen kąpielowy otwarty | 54,8 | <p><i>Jaki to basen?</i> 5 basenów kąpielowych: sportowy (olimpijski) - głęboki o wymiarach 50m x 25m (głębokość 2m), średni - 69m x 24m (głębokość 0,6m - 1,7m), dwa płytkie (69m x 12m (głębokość 0,4m - 1m) oraz brodzik o wymiarach 54m x 14m (głębokość 40cm). Łączna powierzchnia wody wynosi 6000 m2 a jej objętość 7130 m2.</p> | brak danych | 4,2/5 Google | <p>http://www.silesiaturism.com/www/pl/glubczyce/miejski-basen-kapielowy/</p> <p>Plusy: powierzenia, infrastruktura okołobasenowa</p> <p>Minusy: mało atrakcji wodnych, użytkowanie sezonowe, uzależnione od warunków atmosferycznych</p> |



Koncepcja biznesowa pływalni (krytego basenu) w Głuchotążach

| | | | | | | |
|---------------------|--------------------------|------|---|---|--|---|
| | | | <p>Na terenie basenu znajdują się także natryski z zimną wodą przy basenie oraz z ciepłą wodą w budynku, przebieralnia, toalety, umywalki z ciepłą wodą, plaże trawiaste o łącznej powierzchni ok. 60 arów, boisko do siatkówki, plac zabaw dla dzieci przy brodziku, zjeżdżalnia, fontanna, parking dla samochodów, stojak na rowery, obiekty handlowe oraz bufet.</p> <p><i>Co go wyróżnia?</i> Powierzchnia basenów, infrastruktura okołobasenowa</p> <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i> Brak danych</p> | | | |
| Velké Losiny | Therme Losiny Thermepark | 56,4 | <p><i>Jaki to basen?</i> Baseny rekreacyjne kryte i otwarte</p> <p><i>Co go wyróżnia?</i> Całoroczne baseny termalne</p> <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i> 3 h</p> | <p>Normalny – 350,00 Kč/3h (~57,28 zł)</p> <p>Ulgowy – 300,00 Kč/3h (~49,10 zł)</p> | <p>4,1/5 Google</p> <p>Plusy: ilość i różnorodność atrakcji wodnych</p> <p>Minusy: cena, brak basenu sportowego, w sezonie duży tłok</p> | http://www.termaly-losiny.cz |
| Sumperk | Aquatoll | 66 | <p><i>Jaki to basen?</i> Basen sportowy, basen rekreacyjny</p> <p><i>Co go wyróżnia?</i> niskie ceny</p> | <p>Normalny – 45,00 Kč/h (~7,36zł)</p> <p>Ulgowy – 30,00 Kč /h (~4,90 zł)</p> | <p>3,8/5 Google</p> | http://www.aquacentrum.net |



| | | | | | | |
|--------------|-------------|------|---|--|--|--|
| | | | <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i> Brak danych</p> | | | |
| Zdzieszowice | Basen letni | 66,1 | <p><i>Jaki to basen?</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • brodzik dla dzieci z mini zjeżdżalnią z atrakcjami typu dzwonek i jeź wodny, • basen pływakki – strefa do nauki pływania o głębokości od 1,00m do 1,35m, • basen pływakki – strefa pływakka o długości 25m, 5 torów, słupki startowe, • basen rekreacyjny o głębokości od 0,60m do 1,35m, trzy zejścia w formie schodków <p>Atrakcje:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sztuczna rzeka • grotta sztucznej fali • fontanna tęczowa • grzybek wodny • armatki wodne • masaż karku • schody bąbelkowe • zjeżdżalnia rurowa o długości 46 metrów z hamownią • plac zabaw dla dzieci • podgrzewana woda • tereny do plażowania • punkt gastronomiczny <p><i>Co go wyróżnia?</i> Ilość i różnorodność atrakcji wodnych</p> | <p>Normalny – 8,00 zł/dzień</p> <p>Ulgowy – 5,00 zł/dzień</p> <p>Karnety od 25,00 do 80,00 zł</p> <p>Bilet rodzinny – 10,00 zł/dzień</p> | <p>4,6/5 Google</p> <p>Plusy: ilość i różnorodność atrakcji wodnych, niskie ceny</p> <p>Minusy: sezonowość obiektu, użytkowanie uzależnione od warunków pogodowych, niewystarczająca ilość miejsc parkingowych</p> | <p>http://zdzieszowice.pl/156/kapielisko-miejskie-w-zdzieszowicach.html</p> |



Koncepcja biznesowa pływalni (krytego basenu) w Głuchotążach

| | | | | | | |
|-------------------------|-----------------|------|---|--|---|--|
| | | | <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i> Od 45 minut do 3,5 godz.</p> | | | |
| Kietrz | Kryta pływalnia | 67 | <p><i>Jaki to basen?</i> Basen sportowy z 6 torami, basen rekreacyjny, jacuzzi, sauna, kawiarnia, widownia na 75 miejsc siedzących</p> <p><i>Co go wyróżnia?</i> Obiekt przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych – wyposażony w specjalny podnośnik przy wejściu oraz podnośnik przy basenie sportowym</p> <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i> Od 1 do 2 godz. Od poniedziałku do piątku obłożenie równomierne od 9:00 do 21:00. Szczyt frekwencji w godzinach 17:00 – 21:00. Mała frekwencja w weekendy.</p> | <p>Normalny – 9,00 zł/h</p> <p>Ulgowy – 7,00 zł/h</p> <p>Dla seniorów 60+ - 6,00 zł/h</p> <p>Rodzinny - 6,00 zł/h</p> <p>Karnety od 45,00 do 350,00 zł</p> | <p>4,3/5 Google</p> <p>Plusy: Basen sportowy z widownią, przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych, kawiarnia</p> <p>Minusy: Brak zjeżdżalni, mało atrakcji</p> | <p>http://www.hydrosfera.kietrz.pl/main/</p> |
| Kędzierzyn-Koźle | Kryta pływalnia | 67,3 | <p><i>Jaki to basen?</i> Basen duży o wymiarach 25 x 12,5 m posiada 6 torów, basen mały o wymiarach 12 x 6 m i głębokości od 0,7 do 0,9 m, Zamknięta zjeżdżalnia wodna o długości 41 m z oddzielną wanną hamowną, sauna, sala konferencyjna</p> | <p>Normalny – 8,00 zł/h</p> <p>Ulgowy – 5,00 zł/h</p> <p>Karnety od 45,00 do 75,00 zł</p> | <p>4,1/5 Google</p> <p>Plusy: lokalizacja w centrum miasta, niskie ceny, godziny otwarcia</p> <p>Minusy: mało atrakcji wodnych</p> | <p>http://mosirkk.pl/obiekty/kryta-plywalnia</p> |



Koncepcja biznesowa pływalni (krytego basenu) w Głuchotłazach

| | | | | | | |
|--------------|----------------------------------|----|---|--|---|---|
| | | | <p><i>Co go wyróżnia?</i> Niskie ceny</p> <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i> Od 45 min. do 2 godz. Od poniedziałku do piątku obciążenie równomierne w godzinach otwarcia. Szczyt frekwencji w godzinach 15:00 – 21:00. Duża frekwencja w soboty, zwłaszcza w godzinach 09:00 – 19:00. Mała frekwencja w niedziele.</p> | | | |
| Opole | Kryty basen sportowy Wodna Nuta, | 68 | <p><i>Jaki to basen?</i> Basen sportowy 50 m z częścią rekreacyjną (treningową i rozgrzewkową), solanka sauna</p> <p><i>Co go wyróżnia?</i> Basen 50 metrowy</p> <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i> Od 45 min do 1,5 godz. Od poniedziałku do piątku niska frekwencja do godziny 16, później szczyt do godz. 20 Sobota obciążenie równomierne, Niedziela większa frekwencja do 15</p> | Normalny -8/11 Ulgowy 6/8 Rodzinny 7 | 4,4/5 FC oraz Google 2,9/5 WodneParki.pl | http://mosir.opole.pl/obiekt/kryta-plywalnia-wodna-nuta/ |
| Opole | Kryty basen Akwarium | 68 | <p><i>Jaki to basen?</i> Basen sportowy 25m x 12,5m z osobnym basenem treningowym (inne piętro), zjeżdżalnia, sauna</p> <p><i>Co go wyróżnia?</i> Lokalizacja – centrum, zjeżdżalnia,</p> | Normalny -8/11 Ulgowy 6/8 Rodzinny 7 | 3,6/5 Google | http://mosir.opole.pl/obiekt/kryta-plywalnia-akwarium/ |



| | | | | | | |
|--------------|---------------------------------------|----|---|---|---|--|
| | | | <p>głębokość części basenu sportowego 3,8m</p> <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i></p> <p>Od 15 min do 1,5 godz.</p> <p>Od poniedziałku do piątku niska frekwencja do godziny 16, później szczyt do godz. 20</p> | | <p>Mało atrakcji, Stara konstrukcja</p> | |
| Opole | Kryty basen pływacki przy szkole nr 5 | 68 | <p>Jaki to basen? Szkolny basen sportowy</p> <p>Co go wyróżnia? Zajęcia przeznaczone w głównej mierze dla uczniów szkół</p> <p>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</p> <p>Od 1 godz. do 1,5 godz. Do godz. 15 zajęcia szkolne, po zajęcia szkół pływackich</p> | Brak możliwości swobodnego dostępu | <p>Plusy: obiekt sportowy, treningowy</p> <p>Minusy: Brak powszechnego dostępu,</p> | brak |
| Opole | Błękitna fala | 68 | <p>Jaki to basen? Kąpielisko miejskie, 3 baseny: sportowy 50m x 25,4m, rekreacyjny, brodzik</p> <p>Co go wyróżnia? trzy zjeżdżalnie – jedna 50 metrowa i dwie szybkie 8 metrowe, sztuczna rzeka, boisko do gry w siatkówkę, brodzik i basenik dla młodszych dzieci. Dodatkowo na terenie kompleksu znajduje się restauracja</p> <p>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</p> <p>Od 1 godz. do 1,5 godz. Do godz. 15 zajęcia szkolne, po</p> | <p>Normalny -6/8/11 Ulgowy 4/6/8 Rodzinny 4/6/8</p> | <p>4,2/5 Google</p> <p>Plusy: treningi dla pływaczy</p> <p>Minusy: Mało atrakcji, Stara konstrukcja</p> | <p>http://mosir.opole.pl/obiekt/basen-letni-blekitna-fala/</p> |



Koncepcja biznesowa pływalni (krytego basenu) w Głuchotazach

| | | | | | | |
|--------------|---|----|---|--|--|---|
| | | | zajęcia szkół pływackich | | | |
| Opole | Kryty basen rekreacyjno-rehabilitacyjny Euromedyk | 68 | <p><i>Jaki to basen?</i> Basen rekreacyjny o głębokości 1,30m i wodą o temperaturze 30st.C, jacuzzi</p> <p><i>Co go wyróżnia?</i> Wachlarz zajęć aqua aerobiku ze szczególną ofertą dla seniorów, kobiet ciężarnych, dzieci, nauka pływania</p> <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i> Od 45 minut do 2 h. Od poniedziałku do piątku równomierne obłożenie w godzinach otwarcia, tj. od 8:00 do 18:00. Niska frekwencja w weekendy.</p> | <p>Wejście jednorazowe 18,00 zł/h</p> <p>Karnety od 65,00 do 259,00 zł</p> | <p>3,2/5 Google 4,8/5 Facebook</p> <p>Plusy: szeroka oferta zajęć aqua aerobiku, sauna, jacuzzi</p> <p>Minusy: Od poniedziałku do piątku basen dostępny tylko dla grup zajęciowych aqua aerobiku, w weekendy dostępny na pojedyncze wejścia, wysoka cena</p> | http://www.euromedyk.pl/rekreacja/ |
| Opole | Kryty basen rekreacyjno-rehabilitacyjny Aqua-Reh | 68 | <p><i>Jaki to basen?</i> Basen rekreacyjny o wymiarach 12 x 6 m i głębokości 125-180 cm, z wodą o temperaturze 30-32 stopni C</p> <p><i>Co go wyróżnia?</i> Woda bez chloru, indywidualna nauka pływania, zajęcia grupowe z aqua aerobiku</p> <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i> Od 20 minut do 1,5 h. Od poniedziałku do piątku równomierne obłożenie w godzinach otwarcia, tj. od 9:00 do 19:00.</p> | <p>Normalny – 15,00 – 25,00 zł (wejście na 1 lub 2 h) Ulgowy – 10,00 – 15,00 zł (wejście na 1 lub 2 h)</p> <p>Karnety od 75,00 zł do 110,00 zł</p> | <p>5/5 Google 4,7/5 Facebook</p> <p>Plusy: grafik i obłożenie pozwalające na komfortowe i swobodne korzystanie z basenu</p> <p>Minusy: lokalizacja, obiekt zamknięty w niedziele</p> | http://aqua-reh.pl/ |



Koncepcja biznesowa pływalni (krytego basenu) w Głuchotążach

| | | | | | | |
|--------------------------|-----------------------------|------|--|--|--|--|
| Brzeg | Aquapark Wody Park Rozrywki | 74,3 | <p><i>Jaki to basen?</i> Dwa baseny rekreacyjne, brodzik dla dzieci, whirlpool, 62-metrowa zjeżdżalnia, liczne masaże wodne, mini zjeżdżalnia i parasol wodny</p> <p><i>Co go wyróżnia?</i> Nowoczesny system klimatyzacyjny oraz ozonowa oczyszczalnia wody, dzięki czemu jakość wody odpowiada wymogom wody pitnej</p> <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i> Do 1,5 godz. Od poniedziałku do piątku obłożenie równomierne w godzinach otwarcia. Szczyt frekwencji w godzinach 17:00 – 20:00. Duża frekwencja w niedziele.</p> | <p>Normalny – od 10,00 do 15,00 zł (na 1 lub 2 h)</p> <p>Ulgowy – od 7,00 zł do 10,00 zł (na 1 lub 2 h)</p> <p>Karnety – od 35,00 zł do 80,00 zł</p> | <p>3,5/5 Google</p> <p>Plusy: atrakcje wodne, system oczyszczania wody</p> <p>Minusy: zbyt mało miejsca, zwłaszcza dla dorosłych użytkowników</p> | <p>http://stadion.brzeg.pl/mosir/index.php?cat=aquapark</p> |
| Strzelce Opolskie | Kryta pływalnia | 76,4 | <p><i>Jaki to basen?</i> Basen sportowy, basen rekreacyjny, sauna, kawiarnia, sklep ze sprzętem do nurkowania</p> <p><i>Co go wyróżnia?</i> Uzdatnianie wody bez użycia chloru, godziny otwarcia od 5:00 do 22:00 przez 7 dni w tygodniu</p> <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i> Od 1 do 1,5 godz.</p> | <p>Normalny – 11,00 – 18,00 zł (na 1 lub 2 h)</p> <p>Ulgowy – 6,00 – 10,00 zł (1 lub 2 h)</p> <p>Karnety od 45,00 do 400,00 zł</p> | <p>4,3/5 Google</p> <p>Plusy: godziny otwarcia, woda bez chloru, kawiarnia,</p> <p>Minusy: brak biletów rodzinnych, mało atrakcji wodnych dla dzieci</p> | <p>http://www.crwis.strzelceopolskie.pl/</p> |



Koncepcja biznesowa pływalni (krytego basenu) w Głuchotążach

| | | | | | | |
|----------------|-----------------|-----|--|--|---|--|
| | | | Od poniedziałku do piątku obłożenie równomierne w godzinach otwarcia. Szczyt frekwencji w godzinach 15:00 – 21:00. Duża frekwencja w soboty, zwłaszcza w godzinach 12:00 – 18:00. Mała frekwencja w niedziele. | | | |
| Gogolin | Kryta pływalnia | 81 | <p><i>Jaki to basen?</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - basen sportowy - o wymiarach 25 x 8 m - basen do nauki pływania - o wymiarach 8 x 4 m - sauna <p><i>Co go wyróżnia?</i></p> <p>Od poniedziałku do piątku w godzinach 8:00 – 14:00 basen zarezerwowany jest dla szkół. Pozostali użytkownicy mogą korzystać z obiektu od poniedziałku do piątku w godzinach 15:00 – 21:00 oraz w soboty od 14:00 do 20:00.</p> <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i></p> <p>Brak danych</p> | <p>Normalny – 8,50 zł/bilet</p> <p>Ulgowy – 6,00 zł/bilet</p> | <p>4,5/5 Google</p> <p>Plusy: niskie ceny</p> <p>Minusy: godziny użytkowania, brak atrakcji wodnych</p> | <p>http://gogolin.pl/687/kryta-plywalnia.html</p> |
| Wrocław | Aquapark | 105 | <p><i>Jaki to basen?</i></p> <p>Basen sportowy, baseny rekreacyjne zewnętrzne i wewnętrzne, basen rekreacyjny solankowy, brodzik dla dzieci, basen z falami, dziecięca zatoka,</p> | <p>Basen sportowy – 16,00 zł/h</p> <p>Baseny rekreacyjne: Normalny – 27,00 zł/2h</p> | <p>4,3/5 Google</p> <p>Plusy: ilość i różnorodność atrakcji wodnych, godziny otwarcia</p> | <p>https://aquapark.wroc.pl/</p> |



Koncepcja biznesowa pływalni (krytego basenu) w Głuchotazach

| | | | | | | |
|--------|--------|-----|--|---|---|--|
| | | | <p>leniwa rzeka, zjeżdżalnie, jacuzzi, saunarium, siłownia i fitness</p> <p><i>Co go wyróżnia?</i> Ilość i różnorodność atrakcji wodnych</p> <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i> Około 2,5 godz. Od poniedziałku do piątku obciążenie równomierne w godzinach otwarcia. Szczyt frekwencji w godzinach 17:00 – 21:00. Duża frekwencja w weekendy w godzinach otwarcia.</p> | <p>Ulgowy: 22,00 zł/2h</p> <p>Wejściówki na cały kompleks: Całodniowa – 49,00 zł</p> <p>3h – 39,00 zł 2h – 29,00 zł</p> <p>Bilety rodzinne od 90,00 zł do 115,00 zł</p> | <p>Minusy: brak dogodnej przestrzeni parkingowej, duża frekwencja użytkowników przekładająca się na komfort pobytu w obiekcie, zbyt mała ilość szafek w przebieralniach</p> | |
| Olesno | Laguna | 113 | <p><i>Jaki to basen?</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 6-torowy basen sportowy wyposażony w dwa bicz wodne do hydromasażu oraz system dysz bocznych do hydromasażu podwodnego; Basen rekreacyjny do nauki pływania z dwoma biczami wodnymi do hydromasażu; Brodzik dla najmłodszych z mniejszą zjeżdżalnią w kształcie słońka oraz większą w kształcie smoka, wodnym grzybkiem oraz gejzerem dennym <p><i>Co go wyróżnia?</i> Największa w regionie 106-</p> | <p>Bilety normalne czasowe (od 1 do 3 h) od 10,00 do 25,00 zł (w cenie korzystanie z jacuzzi i zjeżdżalnia)</p> <p>Bilety ulgowe czasowe (od 1 do 3 h) od 5,00 do 14,00 zł ((w cenie korzystanie z jacuzzi i zjeżdżalnia)</p> <p>Bilety rodzinne od 27,00 – 37,00 zł</p> <p>W ofercie bilety poranne od 8,00 do 10,00 zł,</p> | <p>4,4 opinie Google 4,4 opinie Facebook</p> <p>Plusy: zjeżdżalnia, sauna, strefa spa, obiekt otwarty przez 7 dni w tygodniu w godzinach 6:00 – 22:00, duży parking</p> <p>Minusy: zamknięta zjeżdżalnia w okresie jesienno – zimowym, mała ilość pryszniców,</p> | <p>https://www.oleskalaguna.pl/</p> |



| | | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|--|
| | | | <p>metrowa zjeżdżalnia tunelowa z efektami multimedialnymi, jacuzzi z hydromasażem, strefa SPA (dwie sauny, natryski, solarium, grotta solna, zabiegi hydroterapii)</p> <p><i>Ile czasu przeciętnie spędzają osoby na tym basenie?</i> Od 1 do 2 godz. Od poniedziałku do niedzieli obłożenie równomierne od 6:00 do 22:00. Szczyt frekwencji w godzinach 15:00 – 20:00, zwłaszcza w soboty.</p> | <p>weekendowe od 11,00 do 25,00 zł, karnety od 50,00 do 100,00 zł</p> | | |
|--|--|--|--|---|--|--|



ZAŁĄCZNIK 2. ANALIZA FINANSOWA WARIANTÓW INWESTYCJI

Wariant 1 OBIEKT SPORTOWO-REKREACYJNY

| Lp. | Kategoria/Okres projekcji | 2019 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 |
|------------|---|------------|------|------|------|-----------|------|------|-----------|
| A. | Projekt razem | 15 000 000 | 0 | 0 | 0 | 2 250 000 | 0 | 0 | 2 250 000 |
| I. | Nakłady inwestycyjne w tym: | 15 000 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1 | Nakłady inwestycyjne dotyczące przygotowania projektu | | | | | | | | |
| 2 | Nakłady inwestycyjne dotyczące realizacji projektu | 15 000 000 | | | | | | | |
| II. | Nakłady odtworzeniowe | | | | | 2 250 000 | | | 2 250 000 |

| Lp. | Kategoria/Okres projekcji | 2019 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 |
|-----|-----------------------------------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1. | Przychody operacyjne ogółem | 0 | 1 142 400 | 1 150 287 | 1 167 898 | 1 155 855 | 1 170 285 | 1 154 470 | 1 166 331 |
| 2. | Koszty operacyjne ogółem w tym: | 0 | 1 812 500 | 1 812 500 | 1 812 500 | 1 812 500 | 1 868 750 | 1 868 750 | 1 868 750 |
| | ▪ amortyzacja | | 262 500 | 262 500 | 262 500 | 262 500 | 318 750 | 318 750 | 318 750 |
| | ▪ surowce | | | | | | | | |
| | ▪ zużycie energii | | 387 500 | 387 500 | 387 500 | 387 500 | 387 500 | 387 500 | 387 500 |
| | ▪ usługi obce | | 155 000 | 155 000 | 155 000 | 155 000 | 155 000 | 155 000 | 155 000 |
| | ▪ podatki i opłaty | | 77 500 | 77 500 | 77 500 | 77 500 | 77 500 | 77 500 | 77 500 |
| | ▪ wynagrodzenia wraz z pochodnymi | | 852 500 | 852 500 | 852 500 | 852 500 | 852 500 | 852 500 | 852 500 |
| | ▪ ubezpieczenia | | 77 500 | 77 500 | 77 500 | 77 500 | 77 500 | 77 500 | 77 500 |
| | ▪ pozostałe koszty rodzajowe | | | | | | | | |



Koncepcja biznesowa pływalni (krytego basenu) w Głuchotążach

| | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| ▪ wartość sprzedanych towarów i materiałów | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

Tabela 3. Przepływy pieniężne - Projekt [zł]

| Lp. | Kategoria/Okres projekcji | 2019 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 |
|----------|---|-----------|---------|---------|---------|----------|---------|---------|----------|
| A | Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | | | | | | | |
| I | Zysk/Strata netto | | -670100 | -662213 | -644602 | -656645 | -698465 | -714280 | -702419 |
| II | Korekty razem | 0 | 150000 | 150000 | 150000 | 150000 | 206250 | 206250 | 206250 |
| 1 | Amortyzacja | 0 | 262500 | 262500 | 262500 | 262500 | 318750 | 318750 | 318750 |
| 2 | Zyski/Straty z tyt. różnic kursowych | | | | | | | | |
| 3 | Odsetki i udziały w zyskach | | | | | | | | |
| 4 | Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej | | | | | | | | |
| 5 | Zmiana stanu rezerw | | | | | | | | |
| 6 | Zmiana stanu kapitału obrotowego | | | | | | | | |
| 7 | Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | | -112500 | -112500 | -112500 | -112500 | -112500 | -112500 | -112500 |
| 8 | Inne korekty | | | | | | | | |
| III | Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej | 0 | -520100 | -512213 | -494602 | -506645 | -492215 | -508030 | -496169 |
| B | Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | | | | | | |
| I | Wpływy | | | | | | | | |
| II | Wydatki | 15000000 | 0 | 0 | 0 | 2250000 | 0 | 0 | 2250000 |
| III | Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -15000000 | 0 | 0 | 0 | -2250000 | 0 | 0 | -2250000 |
| C | Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | | | | | | | |



Koncepcja biznesowa pływalni (krytego basenu) w Głuchotążach

| | | | | | | | | | |
|------------|---|-----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| I | Wpływy | 15000000 | 520100 | 512212 | 494602 | 2756645 | 492215 | 508031 | 2746169 |
| 1 | Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | | | | | | | | |
| 2 | Kredyty i pożyczki | | | | | | | | |
| 3 | Emisja dłużnych papierów wartościowych | | | | | | | | |
| 4 | Inne wpływy finansowe wpłaty i dotacja | 15000000 | 520100 | 512212 | 494602 | 2756645 | 492215 | 508031 | 2746169 |
| II | Wydatki | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1 | Spłaty kredytów i pożyczek | | | | | | | | |
| 2 | Odsetki | | | | | | | | |
| 3 | Inne wydatki finansowe | | | | | | | | |
| III | Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | 15000000 | 520100 | 512212 | 494602 | 2756645 | 492215 | 508031 | 2746169 |
| D | Przepływy pieniężne netto razem | 0 | 0 | -1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| E | Środki pieniężne na początek okresu | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| F | Środki pieniężne na koniec okresu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Tabela 4. Finansowa efektywność inwestycji - Projekt [zł]

| Lp. | Kategoria/Okres projekcji | 2019 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 |
|------------|---|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| | | 1 | 2 | 7 | 12 | 17 | 22 | 27 | 32 |
| I. | WPŁYWY RAZEM | 0 | 1 142 400 | 1 150 287 | 1 167 898 | 1 155 855 | 1 170 285 | 1 154 470 | 12 806 331 |
| 1. | Przychody operacyjne | 0 | 1 142 400 | 1 150 287 | 1 167 898 | 1 155 855 | 1 170 285 | 1 154 470 | 1 166 331 |
| 2. | Wartość rezydualna | | | | | | | | 11 640 000 |
| II. | WYDATKI RAZEM | 0 | 1 550 000 | 1 550 000 | 1 550 000 | 1 550 000 | 1 550 000 | 1 550 000 | 1 550 000 |
| 1. | Całkowite nakłady inwestycyjne (wraz z nakładami odtworzeniowymi) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |



Koncepcja biznesowa pływalni (krytego basenu) w Głuchotążach

| | | | | | | | | | |
|-------------|--|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| 2. | Koszty operacyjne bez amortyzacji | 0 | 1 550 000 | 1 550 000 | 1 550 000 | 1 550 000 | 1 550 000 | 1 550 000 | 1 550 000 |
| 3. | Zmiana kapitału obrotowego netto w fazie inwestycyjnej | | | | | | | | |
| III. | Przepływy pieniężne netto | - | -407 600,00 | -399 712,82 | -382 102,14 | -394 145,20 | -379 715,35 | -395 530,27 | 11 256 330,63 |
| | Stopa dyskontowa - 4% lub 6% | 0,04 | | | | | | | |
| | Współczynnik dyskontowy $dt=1/(1+r)^t$ gdzie (r= 4% lub r= 6%) | 1,000 | 0,962 | 0,790 | 0,650 | 0,534 | 0,439 | 0,361 | 0,296 |
| | Przepływy pieniężne zdyskontowane | 0,000 | -391923,080 | -315898,850 | -248206,260 | -210437,340 | -166631,850 | -142663,510 | 3337054,680 |
| | Finansowa zaktualizowana wartość netto z inwestycji (FNPV/C) | -3 537 083,45 | | | | | | | |
| | Finansowa wewnętrzna stopa zwrotu z inwestycji (FRR/C) | -0,35% | | | | | | | |



Wariant 2 OBIĘKT REKREACYJNY

| Tabela 1. Nakłady inwestycyjne i odtworzeniowe projektu [Zł] | | | | | | | | | |
|--|---|------------|------|------|------|-----------|------|------|-----------|
| Lp. | Kategoria/Okres projekcji | 2019 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 |
| A. | Projekt razem | 13 000 000 | 0 | 0 | 0 | 1 950 000 | 0 | 0 | 1 950 000 |
| I. | Nakłady inwestycyjne w tym: | 13 000 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1. | Nakłady inwestycyjne dotyczące przygotowania projektu | | | | | | | | |
| 2. | Nakłady inwestycyjne dotyczące realizacji projektu | 13 000 000 | | | | | | | |
| II. | Nakłady odtworzeniowe | | | | | 1 950 000 | | | 1 950 000 |

| Tabela 2. Przychody i koszty operacyjne projektu [zł] | | | | | | | | | |
|---|--|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Lp. | Kategoria/Okres projekcji | 2019 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 |
| 1. | Przychody operacyjne ogółem | 0 | 1 285 200 | 1 285 200 | 1 285 200 | 1 285 200 | 1 285 200 | 1 285 200 | 1 285 200 |
| 2. | Koszty operacyjne ogółem w tym: | 0 | 2 125 000 | 2 125 000 | 2 125 000 | 2 125 000 | 2 173 750 | 2 173 750 | 2 173 750 |
| | ▪ amortyzacja | | 325 000 | 325 000 | 325 000 | 325 000 | 373 750 | 373 750 | 373 750 |
| | ▪ surowce | | | | | | | | |
| | ▪ zużycie energii | | 450 000 | 450 000 | 450 000 | 450 000 | 450 000 | 450 000 | 450 000 |
| | ▪ usługi obce | | 180 000 | 180 000 | 180 000 | 180 000 | 180 000 | 180 000 | 180 000 |
| | ▪ podatki i opłaty | | 90 000 | 90 000 | 90 000 | 90 000 | 90 000 | 90 000 | 90 000 |
| | ▪ wynagrodzenia wraz z pochodnymi | | 990 000 | 990 000 | 990 000 | 990 000 | 990 000 | 990 000 | 990 000 |
| | ▪ ubezpieczenia | | 90 000 | 90 000 | 90 000 | 90 000 | 90 000 | 90 000 | 90 000 |
| | ▪ pozostałe koszty rodzajowe | | | | | | | | |
| | ▪ wartość sprzedanych towarów i materiałów | | | | | | | | |



| Tabela 3. Przepływy pieniężne - Projekt [Zł] | | | | | | | | | |
|--|---|------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Lp. | Kategoria/Okres projekcji | 2019 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 |
| A | Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | | | | | | | |
| I | Zysk/Strata netto | | -839800 | -839800 | -839800 | -839800 | -888550 | -888550 | -888550 |
| II | Korekty razem | 0 | 325000 | 325000 | 325000 | 325000 | 373750 | 373750 | 373750 |
| 1 | Amortyzacja | 0 | 325000 | 325000 | 325000 | 325000 | 373750 | 373750 | 373750 |
| 2 | Zyski/Straty z tyt. różnic kursowych | | | | | | | | |
| 3 | Odsetki i udziały w zyskach | | | | | | | | |
| 4 | Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej | | | | | | | | |
| 5 | Zmiana stanu rezerw | | | | | | | | |
| 6 | Zmiana stanu kapitału obrotowego | | | | | | | | |
| 7 | Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8 | Inne korekty | | | | | | | | |
| III | Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej | 0 | -514800 | -514800 | -514800 | -514800 | -514800 | -514800 | -514800 |
| B | Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | | | | | | |
| I | Wpływy | | | | | | | | |
| II | Wydatki | 13000000 | 0 | 0 | 0 | 1950000 | 0 | 0 | 1950000 |
| III | Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -13000000 | 0 | 0 | 0 | -1950000 | 0 | 0 | -1950000 |
| C | Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | | | | | | | |
| I | Wpływy | 13000000 | 514800 | 514800 | 514800 | 2464800 | 514800 | 514800 | 2464800 |



Koncepcja biznesowa pływalni (krytego basenu) w Głuchotążach

| | | | | | | | | | |
|------------|---|-----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| 1 | Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | | | | | | | | |
| 2 | Kredyty i pożyczki | | | | | | | | |
| 3 | Emisja dłużnych papierów wartościowych | | | | | | | | |
| 4 | Inne wpływy finansowe wplaty i dotacja | 13000000 | 514800 | 514800 | 514800 | 2464800 | 514800 | 514800 | 2464800 |
| II | Wydatki | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1 | Spłaty kredytów i pożyczek | | | | | | | | |
| 2 | Odsetki | | | | | | | | |
| 3 | Inne wydatki finansowe | | | | | | | | |
| III | Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | 13000000 | 514800 | 514800 | 514800 | 2464800 | 514800 | 514800 | 2464800 |
| D | Przepływy pieniężne netto razem | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| E | Środki pieniężne na początek okresu | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| F | Środki pieniężne na koniec okresu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Tabela 4. Finansowa efektywność inwestycji - Projekt [zł]

| Lp. | Kategoria/Okres projekcji | 2019 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 |
|------------|---|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| | | 1 | 2 | 7 | 12 | 17 | 22 | 27 | 32 |
| I. | WPŁYWY RAZEM | 0 | 1 285 200 | 1 285 200 | 1 285 200 | 1 285 200 | 1 285 200 | 1 285 200 | 11 685 200 |
| 1. | Przychody operacyjne | 0 | 1 285 200 | 1 285 200 | 1 285 200 | 1 285 200 | 1 285 200 | 1 285 200 | 1 285 200 |
| 2. | Wartość rezydualna | | | | | | | | 10 400 000 |
| II. | WYDATKI RAZEM | 0 | 1 800 000 | 1 800 000 | 1 800 000 | 1 800 000 | 1 800 000 | 1 800 000 | 1 800 000 |
| 1. | Całkowite nakłady inwestycyjne (wraz z nakładami odtworzeniowymi) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. | Koszty operacyjne bez amortyzacji | 0 | 1 800 000 | 1 800 000 | 1 800 000 | 1 800 000 | 1 800 000 | 1 800 000 | 1 800 000 |



Koncepcja biznesowa pływalni (krytego basenu) w Głuchotazach

| | | | | | | | | | |
|------|---|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| 3. | Zmiana kapitału obrotowego netto w fazie inwestycyjnej | | | | | | | | |
| III. | Przepływy pieniężne netto | - | -514 800,00 | -514 800,00 | -514 800,00 | -514 800,00 | -514 800,00 | -514 800,00 | 9 885 200,00 |
| | Stopa dyskontowa - 4% lub 6% | 0,04 | | | | | | | |
| | Współczynnik dyskontowy $dt=1/(1+r)^t$ gdzie (r= 4% lub r= 6%) | 1,000 | 0,962 | 0,790 | 0,650 | 0,534 | 0,439 | 0,361 | 0,296 |
| | Przepływy pieniężne zdyskontowane | 0,000 | -495000,000 | -406853,920 | -334404,260 | -274855,930 | -225911,540 | -185682,820 | 2930568,940 |
| | Finansowa zaktualizowana wartość netto z inwestycji (FNPV/C) | -5 971 369,81 | | | | | | | |
| | Finansowa wewnętrzna stopa zwrotu z inwestycji (FRR/C) | -0,03062889 | | | | | | | |



Wariant 3 OBIEKT SPORTOWY

Tabela 1. Nakłady inwestycyjne i odtworzeniowe projektu [zł]

| Lp. | Kategoria/Okres projekcji | 2019 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 |
|------------|---|-----------|------|------|------|-----------|------|------|-----------|
| A. | Projekt razem | 8 000 000 | 0 | 0 | 0 | 1 200 000 | 0 | 0 | 1 200 000 |
| I. | Nakłady inwestycyjne w tym: | 8 000 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1. | Nakłady inwestycyjne dotyczące przygotowania projektu | | | | | | | | |
| 2. | Nakłady inwestycyjne dotyczące realizacji projektu | 8 000 000 | | | | | | | |
| II. | Nakłady odtworzeniowe | | | | | 1 200 000 | | | 1 200 000 |

Tabela 2. Przychody i koszty operacyjne projektu

| Lp. | Kategoria/Okres projekcji | 2019 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 |
|-----|--|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1. | Przychody operacyjne ogółem | 0 | 499 800 | 497 809 | 499 406 | 485 661 | 486 355 | 471 337 | 471 342 |
| 2. | Koszty operacyjne ogółem w tym: | 0 | 1 140 000 | 1 140 000 | 1 140 000 | 1 140 000 | 1 170 000 | 1 170 000 | 1 170 000 |
| | ▪ amortyzacja | | 140 000 | 140 000 | 140 000 | 140 000 | 170 000 | 170 000 | 170 000 |
| | ▪ surowce | | | | | | | | |
| | ▪ zużycie energii | | 250 000 | 250 000 | 250 000 | 250 000 | 250 000 | 250 000 | 250 000 |
| | ▪ usługi obce | | 100 000 | 100 000 | 100 000 | 100 000 | 100 000 | 100 000 | 100 000 |
| | ▪ podatki i opłaty | | 50 000 | 50 000 | 50 000 | 50 000 | 50 000 | 50 000 | 50 000 |
| | ▪ wynagrodzenia wraz z pochodnymi | | 550 000 | 550 000 | 550 000 | 550 000 | 550 000 | 550 000 | 550 000 |
| | ▪ ubezpieczenia | | 50 000 | 50 000 | 50 000 | 50 000 | 50 000 | 50 000 | 50 000 |
| | ▪ pozostałe koszty rodzajowe | | | | | | | | |
| | ▪ wartość sprzedanych towarów i materiałów | | | | | | | | |



| Tabela 3. Przepływy pieniężne - Projekt [zł] | | | | | | | | | |
|--|---|-------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Lp. | Kategoria/Okres projekcji | 2019 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 |
| A | Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | | | | | | | |
| I | Zysk/Strata netto | | -640200 | -642191 | -640594 | -654339 | -683645 | -698663 | -698658 |
| II | Korekty razem | 0 | 80000 | 80000 | 80000 | 80000 | 110000 | 110000 | 110000 |
| 1 | Amortyzacja | 0 | 140000 | 140000 | 140000 | 140000 | 170000 | 170000 | 170000 |
| 2 | Zyski/Straty z tyt. różnic kursowych | | | | | | | | |
| 3 | Odsetki i udziały w zyskach | | | | | | | | |
| 4 | Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej | | | | | | | | |
| 5 | Zmiana stanu rezerw | | | | | | | | |
| 6 | Zmiana stanu kapitału obrotowego | | | | | | | | |
| 7 | Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | | -60000 | -60000 | -60000 | -60000 | -60000 | -60000 | -60000 |
| 8 | Inne korekty | | | | | | | | |
| III | Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej | 0 | -560200 | -562191 | -560594 | -574339 | -573645 | -588663 | -588658 |
| B | Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | | | | | | |
| I | Wpływy | | | | | | | | |
| II | Wydatki | 8 000 000 | 0 | 0 | 0 | 1200000 | 0 | 0 | 1200000 |
| III | Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -8 000 000 | 0 | 0 | 0 | -1200000 | 0 | 0 | -1200000 |
| C | Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | | | | | | | |
| I | Wpływy | 8 000 000 | 560200 | 562191 | 560594 | 1774339 | 573645 | 588663 | 1788658 |



Koncepcja biznesowa pływalni (krytego basenu) w Głuchotążach

| | | | | | | | | | |
|------------|---|-----------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|
| 1 | Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | | | | | | | | |
| 2 | Kredyty i pożyczki | | | | | | | | |
| 3 | Emisja dłużnych papierów wartościowych | | | | | | | | |
| 4 | Inne wpływy finansowe wpłaty i dotacja | 8 000 000 | 560200 | 562191 | 560594 | 1774339 | 573645 | 588663 | 1788658 |
| II | Wydatki | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1 | Spłaty kredytów i pożyczek | | | | | | | | |
| 2 | Odsetki | | | | | | | | |
| 3 | Inne wydatki finansowe | | | | | | | | |
| III | Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | 8000000 | 560200 | 562191 | 560594 | 1774339 | 573645 | 588663 | 1788658 |
| D | Przepływy pieniężne netto razem | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| E | Środki pieniężne na początek okresu | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| F | Środki pieniężne na koniec okresu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Tabela 4. Finansowa efektywność inwestycji - Projekt [zł]

| Lp. | Kategoria/Okres projekcji | 2019 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 |
|------------|---|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | 1 | 2 | 7 | 12 | 17 | 22 | 27 | 32 |
| I. | WPŁYWY RAZEM | 0 | 499 800 | 497 809 | 499 406 | 485 661 | 486 355 | 471 337 | 8 071 342 |
| 1. | Przychody operacyjne | 0 | 499 800 | 497 809 | 499 406 | 485 661 | 486 355 | 471 337 | 471 342 |
| 2. | Wartość rezydualna | | | | | | | | 7 600 000 |
| II. | WYDATKI RAZEM | 0 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| 1. | Całkowite nakłady inwestycyjne (wraz z nakładami odtworzeniowymi) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. | Koszty operacyjne bez amortyzacji | 0 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |



Konceptja biznesowa pływalni (krytego basenu) w Głuchotazach

| | | | | | | | | | |
|-------------|--|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| 3. | Zmiana kapitału obrotowego netto w fazie inwestycyjnej | | | | | | | | |
| III. | Przepływy pieniężne netto | - | -500 199,54 | -502 190,55 | -500 594,19 | -514 338,88 | -513 645,05 | -528 662,67 | 7 071 342,37 |
| | Stopa dyskontowa - 4% lub 6% | 0,04 | | | | | | | |
| | Współczynnik dyskontowy $dt=1/(1+r)^t$ gdzie (r= 4% lub r= 6%) | 1,000 | 0,962 | 0,790 | 0,650 | 0,534 | 0,439 | 0,361 | 0,296 |
| | Przepływy pieniężne zdyskontowane | 0,000 | -480961,090 | -396888,490 | -325176,440 | -274609,740 | -225404,710 | -190682,930 | 2096371,980 |
| | Finansowa zaktualizowana wartość netto z inwestycji (FNPV/C) | -6 736 176,96 | | | | | | | |
| | Finansowa wewnętrzna stopa zwrotu z inwestycji (FRR/C) | -0,057469311 | | | | | | | |

