

WIELOWARIANTOWA ANALIZA

PRAWNO-FINANSOWA

dla planowanego Przedsięwzięcia:

Budowa Parku Wodnego w Czestochowie



SPIS TRECI

SŁOWNICZEK.....	5
1 WSTĘP – ZAKRES I CEL OPRACOWANIA.....	6
2 PODSUMOWANIE ANALIZ – WNIOSKI.....	7
3 CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU	12
3.1 SPECYFIKA PROJEKTU	12
3.2 ANALIZA BADAŃ SPOŁECZNYCH (WYCIĄG).....	13
3.2.1 <i>Zainteresowanie sportem i rekreacją.....</i>	<i>14</i>
3.2.2 <i>Korzystanie z podobnego rodzaju usług/obiektów</i>	<i>15</i>
3.2.3 <i>Gotowość do zapłaty za usługi</i>	<i>16</i>
3.2.4 <i>Nastawienie do planowanego Przedsięwzięcia</i>	<i>19</i>
3.3 POTENCJALNI KLIENCI – ICH POTRZEBY I PREFERENCJE	21
3.4 KONCEPCJA REALIZACJI PARKU WODNEGO	24
3.4.1 <i>Lokalizacja.....</i>	<i>24</i>
3.4.2 <i>Rekomendowany program funkcjonowania Obiektu.....</i>	<i>26</i>
4 ANALIZA ORGANIZACYJNO-PRAWNA WYKONALNOŚCI PRZEDSIĘWZIĘCIA	30
4.1 ANALIZA STANU PRAWNEGO SKŁADNIKÓW MAJĄTKOWYCH, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM STANU SKŁADNIKÓW MAJĄTKOWYCH STANOWIĄCYCH WKŁAD WŁASNY MIASTA W PRZEDSIĘWZIĘCIE	31
4.2 SAMODZIELNA REALIZACJA INWESTYCJI PRZEZ MIASTO ZA POŚREDNICTWEM SPÓŁKI MIEJSKIEJ.....	33
4.2.1 <i>Podstawy prawne wykonalności inwestycji w Modelu I.....</i>	<i>33</i>
4.2.2 <i>Prawa i obowiązki partnerów.....</i>	<i>34</i>
4.2.3 <i>Istotne postanowienia umowy</i>	<i>36</i>
4.2.4 <i>Rodzaje i wielkość wkładu własnego oraz zasady i terminy jego wnoszenia przez podmiot publiczny.....</i>	<i>36</i>
4.2.5 <i>Zasady wynagrodzenia partnera prywatnego (mechanizmy, korekta).....</i>	<i>37</i>
4.2.6 <i>Ubezpieczenia i gwarancje umowy.....</i>	<i>38</i>
4.2.7 <i>Warunki przekazania podmiotowi publicznemu składnika majątku po zakończeniu umowy .</i>	<i>40</i>
4.2.8 <i>Występowania elementów pomocy publicznej w przedsięwzięciu</i>	<i>40</i>
4.2.9 <i>Warunki ryzyka prawnego oraz prawno-podatkowego.....</i>	<i>44</i>
4.2.10 <i>Podsumowanie.....</i>	<i>47</i>
4.3 UMOWA SPÓŁKI NA PODSTAWIE KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH POMIĘDZY MIASTEM A PARTNEREM PRYWATNYM 48	48
4.3.1 <i>Podstawy prawne wykonalności inwestycji w Modelu II.....</i>	<i>48</i>
4.3.2 <i>Prawa i obowiązki partnerów.....</i>	<i>49</i>
4.3.3 <i>Istotne postanowienia umowy</i>	<i>50</i>
4.3.4 <i>Rodzaj i wielkość wkładu własnego oraz zasady i terminy jego wnoszenia przez podmiot publiczny.....</i>	<i>51</i>
4.3.5 <i>Zasady wynagrodzenia partnera prywatnego (mechanizmy, korekta).....</i>	<i>52</i>
4.3.6 <i>Ubezpieczenia i gwarancje umowy.....</i>	<i>52</i>
4.3.7 <i>Warunki przekazania podmiotowi publicznemu składnika majątku po zakończeniu umowy .</i>	<i>52</i>
4.3.8 <i>Występowanie elementów pomocy publicznej w Przedsięwzięciu</i>	<i>53</i>
4.3.9 <i>Warunki ryzyka prawnego oraz prawno - podatkowego</i>	<i>54</i>
4.3.10 <i>Podsumowanie.....</i>	<i>56</i>
4.4 UMOWA O PARTNERSTWIE PUBLICZNO – PRYWATNYM, W OPARCIU O PROJEKT USTAWY O PARTNERSTWIE PUBLICZNO – PRYWATNYM	57
4.4.1 <i>Podstawy prawne wykonalności inwestycji w Modelu III.....</i>	<i>57</i>
4.4.2 <i>Prawa i obowiązki partnerów.....</i>	<i>58</i>
4.4.2.1 <i>Umowa użytkowania</i>	<i>60</i>
4.4.2.2 <i>Spółka PPP</i>	<i>60</i>
4.4.3 <i>Istotne postanowienia umowy</i>	<i>62</i>

4.4.4	Rodzaj i wielkość wkładu własnego oraz zasady i terminy jego wnoszenia przez podmiot publiczny.....	64
4.4.5	Zasad wynagrodzenia partnera prywatnego (mechanizmy, korekta).....	65
4.4.6	Ubezpieczenia i gwarancje umowy.....	65
4.4.7	Warunki przekazania podmiotowi publicznemu składnika majątku po zakończeniu umowy .	65
4.4.8	Występowanie elementów pomocy publicznej w przedsięwzięciu	65
4.4.9	Warunki ryzyka prawnego oraz prawno - podatkowego	65
4.4.10	Podsumowanie.....	70
4.5	UMOWA KONCESJI NA ROBOTY BUDOWLANE W OPARCIU O PROJEKT USTAWY O KONCESJI NA ROBOTY BUDOWLANE LUB USŁUGI	71
4.5.1	Podstawy prawne wykonalności inwestycji w Modelu IV.....	71
4.5.2	Prawa i obowiązki partnerów.....	72
4.5.3	Istotne postanowienia umowy	73
4.5.4	Rodzaj i wielkość wkładu własnego oraz zasady i terminy jego wnoszenia przez podmiot publiczny.....	73
4.5.5	Zasady wynagrodzenia partnera prywatnego (mechanizmy, korekta).....	74
4.5.6	Ubezpieczenia i gwarancje umowy.....	74
4.5.7	Warunki przekazania podmiotowi publicznemu składnika majątku po zakończeniu umowy .	74
4.5.8	Występowanie elementów pomocy publicznej w Przedsięwzięciu	74
4.5.9	Warunki ryzyka prawnego oraz prawno - podatkowego	74
4.5.10	Podsumowanie.....	75
4.6	UMOWA O WSPÓŁPRACY POMIĘDZY MIASTEM A PARTNEREM PRYWATNYM (NA PRZYKŁAD UMOWA DZIERŻAWY) .	76
4.6.1	Podstawy prawne wykonalności inwestycji w Modelu V.....	76
4.6.2	Prawa i obowiązki partnerów.....	77
4.6.3	Istotne postanowienia umowy	77
4.6.4	Rodzaj i wielkość wkładu własnego oraz zasady i terminy jego wnoszenia przez podmiot publiczny.....	78
4.6.5	Zasady wynagrodzenia partnera prywatnego (mechanizmy, korekta).....	78
4.6.6	Ubezpieczenia i gwarancje umowy.....	78
4.6.7	Warunki przekazania podmiotowi publicznemu składnika majątku po zakończeniu umowy .	78
4.6.8	Warunki ryzyka prawnego oraz prawno-podatkowego.....	79
4.6.9	Podsumowanie	79
4.7	REALIZACJA INWESTYCJI SAMODZIELNIE PRZEZ PODMIOT PRYWATNY NA GRUNCIE PRZEKAZANYM OD MIASTA W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE (OPCJONALNIE SPRZEDAŻ GRUNTU).....	80
4.7.1	Podstawy prawne wykonalności inwestycji w Modelu VI.....	80
4.7.2	Prawa i obowiązki partnerów.....	82
4.7.3	Istotne postanowienia umowy	82
4.7.4	Rodzaj i wielkość wkładu własnego oraz zasady i terminy jego wnoszenia przez podmiot publiczny.....	83
4.7.5	Zasad wynagrodzenia partnera prywatnego (mechanizmy, korekta).....	83
4.7.6	Ubezpieczenia i gwarancje umowy.....	83
4.7.7	Warunki przekazania podmiotowi publicznemu składnika majątku po zakończeniu umowy .	83
4.7.8	Występowanie elementów pomocy publicznej.....	83
4.7.9	Warunki ryzyka prawnego oraz prawno - podatkowego	84
4.7.10	Podsumowanie.....	84
5	ANALIZA FINANSOWA – MODEL MIEJSKIEJ SPÓŁKI WŁAŚCICIELSKO-ZARZĄDCZEJ	86
5.1	ZAŁOŻENIA DOTYCZĄCE STRUKTURY PRAWNO-ORGANIZACYJNEJ	87
5.2	BUDŻET PROJEKTU	88
5.3	ŹRÓDŁA FINANSOWANIA	90
5.4	PROGRAM SPRZEDAŻY. KALKULACJA PRZYCHODÓW	91
5.4.1	Baseny.....	91
5.4.1.1	Pasma okołopołudniowe (8.00-16.00 w dni powszednie).....	93
5.4.1.2	Pasma komercyjne	95
5.4.2	Strefa Wellness&Spa oraz Fitness.....	96

5.4.3	Strefa rozrywki.....	97
5.4.4	Inne przychody.....	98
5.4.5	Strategia cenowa aquaparku	98
5.5	PROGNOZA KOSZTÓW OPERACYJNYCH	99
5.6	KALKULACJA DOCHODU OPERACYJNEGO	100
5.7	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	101
5.8	BILANS	102
5.9	RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	102
5.10	ANALIZA OPŁACALNOŚCI INWESTYCJI	103
6	FINANSOWE ASPEKTY INNYCH MOŻLIWYCH FORMUŁ REALIZACJI INWESTYCJI	105
7	ANALIZA EKONOMICZNA PRZEDSIĘWZIĘCIA	108
7.1	IDENTYFIKACJA SPOŁECZNYCH EFEKTÓW INWESTYCJI.....	108
7.2	KWANTYFIKACJA KOSZTÓW I KORZYŚCI SPOŁECZNYCH	109
7.3	WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI SPOŁECZNO-EKONOMICZNEJ PRZEDSIĘWZIĘCIA	112
8	ANALIZA WRAŻLIWOŚCI.....	113
9	JAKOŚCIOWY PODZIAŁ RYZYKA DLA POSZCZEGÓLNYCH MODELI.....	118
	SPIS TABEL I WYKRESÓW	122

Załącznik nr 1

– projekcja finansowa: Park Wodny w Częstochowie
 MODEL – miejska Spółka Właścicielsko-Zarządcza

SÚOWNICZEK

W niniejszym Opracowaniu u ywa si nast puj cych okre le , nazw i sformu Œwa :

Analiza, Analizy ó oznacza niniejsz Wielowariantow Analiz Prawo-Finansow dla planowanego Przedsi wzi cia: budowa Parku Wodnego w Cz stochowie;

Aquapark, Park Wodny - przedsi wzi cie dotycz ce budowy obiektu Parku Wodnego w Cz stochowie, którego zakres omówiono szczegó Œwo w rozdziale 3.4.2;

Dzier awa ó oznacza dzier aw w rozumieniu art. 693 i nast pnych ustawy Kodeks cywilny¹;

Eksploatacja - czerpanie korzy ci z eksploatacji i zarz dzania obiektem, obejmuj ce prawo do jego wynajmowania oraz pobierania po ytków na podstawie innych umów z osobami trzecimi²;

Koncesja, koncesja na roboty budowlane ó oznacza koncesj na roboty budowlane w rozumieniu art. 2 pkt 4 i art. 128 ustawy Prawo zamówie publicznych³;

Koncesjonariusz ó oznacza podmiot, któremu udzielono koncesji, zdefiniowany w art. 130 ustawy Prawo zamówie publicznych;

Konsultanci ó oznacza firm Investment Support;

Miasto ó oznacza Miasto Cz stochowa;

Model, Wariant ó oznacza mo liwe struktury prawno-finansowe realizacji inwestycji, b d ce przedmiotem niniejszej analizy;

Operator - oznacza podmiot, który zarz dza obiektami i eksploatuje infrastruktur ;

Partner/Podmiot prywatny, Inwestor Prywatny, Inwestor ó oznacza podmiot prywatny zaanga owany kapita Œwo w realizacj inwestycji;

Projekt, Inwestycja, Przedsi wzi cie ó je li nie zaznaczono inaczej, oznacza budow obiektu Parku Wodnego w Cz stochowie;

Spó Œka Miejska ó spó Œka prawa handlowego powo Œna przez Miasto (100% Miasta) do realizacji Inwestycji w Modelu I.

Spó Œka ó spó Œka prawa handlowego powo Œna przez Miasto i Inwestora Prywatnego do realizacji Inwestycji.

Zamawiaj cy ó oznacza Miasto Cz stochowa;

Zarz dzanie ó oznacza zarz dzanie nieruchomo ci w rozumieniu art. 185 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomo ciami⁴, a tam, gdzie jest mowa o roli Operatora, zarz dzanie rozumie si w szerszym uj ciu, jako dzia Œnie, maj ce na celu generowanie przychodu z zarz dzanego obiektu.

¹ Dz. U. Nr 16 z 1964 r., poz. 93, z pó n. zm.

² ŒKoncesje na roboty budowlane. Poradnik Œ Urz d Zamówie Publicznych, praca zbiorowa, Warszawa, 2004, s. 16.

³ Dz. U. Nr 164 z 2006 r., poz. 1163, tekst jednolity z pó n. zm.

⁴ Dz. U. Nr 261 z 2004 r., poz. 2603, tekst jednolity z pó n. zm.

1 Wstęp, Zakres i cel Opracowania

Niniejszy Dokument został sporządzony zgodnie z Umową z dnia 24 czerwca 2008 r. zawartą pomiędzy Gminą Czestochowa a Investment Support Doradztwo Gospodarcze Agata Kozłowska.

Celem niniejszej Analizy jest rozważenie różnorodnych modeli (formuł) prawno-finansowych przeprowadzenia inwestycji Parku Wodnego w Czestochowie w celu wskazania, który z nich jest najkorzystniejszy dla Miasta Czestochowa. Jednocześnie nie uwzględniono wymagania rynku dla podobnych obiektów oraz specyfik ich funkcjonowania. Możliwe sposoby realizacji inwestycji zostały szczegółowo opisane w analizie organizacyjno-prawnej wykonanej przez Przedsiębiorstwo, stanowi ona rozdział 4 niniejszego opracowania. Finansowe wyniki wybranego modelu realizacji Przedsiębiorstwa zaprezentowano w rozdziale 5.

Dokument składa się z następujących części:

Na początku, po krótko, podsumowano wyniki przeprowadzonych analiz. W następnej kolejności dokonano charakterystyki Projektu, mającej na względzie jego specyfikę, poparcie ze strony mieszkańców Czestochowy i okolic, a także turystów i potencjalnych klientów Parku Wodnego oraz zaproponowano ogólny program funkcjonowania Obiektu.

Trzecią częścią niniejszego Dokumentu stanowi właściwa analiza możliwych formuł realizacji Przedsiębiorstwa, na którą składa się szczegółowa analiza prawno-organizacyjna, jak i analiza finansowa. Analiza finansowa została sporządzona dla podstawowego modelu realizacji Przedsiębiorstwa, za który przyjęto model miejskiej Spółki Właścicielsko-Zarządczej. Model ten ukazuje finansowe aspekty przeprowadzenia przedsięwzięcia, polegającego na budowie i zarządzaniu Parkiem Wodnym w formule, dla której na aktualnym etapie realizacji Inwestycji możliwe jest uzyskanie wyników i wartości wskaźników finansowych. Dodatkowo zamieszczono opisowy komentarz, uwzględniający finansowe aspekty innych możliwych formuł przeprowadzenia Inwestycji (rozdział 6.).

Kolejną częścią Opracowania jest poświęcona analizie ekonomicznej Projektu, która ma na celu dokonanie oceny wkładu Projektu we wzrost ekonomicznego dobrobytu regionu. Sporządza się ją z punktu widzenia interesów ogółu ludności (regionu), w przeciwieństwie do analizy finansowej, która przyjmuje jedynie punkt widzenia właściciela obiektu infrastruktury (beneficjenta).

Dokument kończy analiza wrażliwości uzyskanych wyników operacyjności Inwestycji na wybrane zmienne krytyczne oraz analiza jakościowego podziału ryzyka dla poszczególnych formuł realizacji Przedsiębiorstwa.

Opracowanie powstało w październiku 2008 roku i zostało przygotowane przez zespół w składzie: mgr Agata Kozłowska (kierownik projektu), mgr Andrzej Nowaczek, mgr Maria Jednacz (analiza finansowa oraz analiza ekonomiczna), mgr Ewelina Dynkiewicz (analiza organizacyjno-prawna oraz analiza ryzyka) i Investment Support.

2 Podsumowanie analiz Ę wnioski

Dla oceny optymalnej struktury prawno-finansowej realizacji projektu Parku Wodnego, zlokalizowanego w Cz stochowie, oraz koncepcji zarz dzania obiektem przeprowadzono porównanie realizacji Przedsi wzi cia dla formu€ ukazuj cych ró ne mo liwo ci finansowania oraz zarz dzania kompleksem. Podzielono je na nast puj ce grupy:

MODEL PUBLICZNY

Model I ó samodzielna realizacja inwestycji przez Miasto za po rednictwem Spó€i Miejskiej (Spó€a W€ cicielsko ó Zarz dcza powo€na do przeprowadzenia budowy i zarz dzania infrastruktur Parku Wodnego, Spó€a ze 100% udzia€m Miasta).

MODELE Z UDZIA/ EM INWESTORA PRYWATNEGO

Model II ó umowa spó€i na podstawie Kodeksu spó€k handlowych pomi dzy Miastem a partnerem prywatnym;

Model III ó umowa o partnerstwie publiczno ó prywatnym pomi dzy Miastem (podmiotem publicznym) a partnerem prywatnym, w oparciu o projekt ustawy o partnerstwie publiczno ó prywatnym;

Model IV ó umowa koncesji na roboty budowlane w oparciu o projekt ustawy o koncesji na roboty budowlane lub us€gi;

Model V ó umowa o wspó€pracy pomi dzy Miastem a partnerem prywatnym (na przyk€d umowa dzier awy).

Konsultanci podkre laj , e analiza realizacji inwestycji w modelach szeroko rozumianego partnerstwa publiczno ó prywatnego sporz dzona zosta€ m. in. w oparciu o projekty dwóch nowych ustaw, tj. ustawy o partnerstwie publiczno - prywatnym⁵ oraz ustawy o koncesji na roboty budowlane lub us€gi⁶. Oba projekty zosta€ zaakceptowane przez Komitet Rady Ministrów, co powoduje mo no stwierdzenia, e w najbli szym czasie nowe przepisy wejd w ycie i b d mog€ mie zastosowanie do projektu w Cz stochowie, z zastrze eniem, e w danym momencie stan zaawansowania przedsi wzi cia b dzie umo liwia€ zastosowanie nowych rozwi za .

MODEL PRYWATNY

Model VI - realizacja inwestycji samodzielnie przez podmiot prywatny na gruncie przekazanym od Miasta w u ytkowanie wieczyste (opcjonalnie sprzeda gruntu).

Szczegó€wo powy sze modele zosta€ opisane w analizie organizacyjno-prawnej (rozdzia€4). Komentarz, dotycz cy aspektów finansowych, zamieszczono w rozdziale 6.

Analiza finansowa (rozdzia€5) zosta€ sporz dzona dla Modelu I, czyli miejskiej Spó€i W€ cicielsko-Zarz dczej. Na obecnym etapie przygotowa do realizacji Przedsi wzi cia

⁵ Projekt ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym, z dnia 18 lipca 2008r., materia€ dost pny na stronie internetowej Ministerstwa Gospodarki:

<http://bip.mg.gov.pl/Projektowane+akty+normatywne/Regulacje+gospodarcze/>.

⁶ Projekt ustawy o koncesji na roboty budowlane i us€gi dost pny jest na stronie internetowej Ministerstwa Infrastruktury:http://bip.mi.gov.pl/pl/bip/projekty_aktow_prawnych/projekty_ustaw/ustawy_autostrady_i_drugi_krajowe/proj_ust_koncesje_rob_budowl.

jest to jedyny model, dla którego można uzyskać przewidywalną analizę opłacalności (wartość wskaźników opłacalności). Wynika to z faktu, że bardzo trudne, czy wręcz niemożliwe jest określenie zakresu całości przedsięwzięcia o teren pod Inwestycją ma powierzchnię ponad 40 ha. Jeśli zaś ono by zaangażowanie w Projekt Inwestora Prywatnego (np. jako współdziaławca w spółce powołanej do realizacji Inwestycji), należałoby przyjąć założenia przychodowo-kosztowe dla pozostałych obiektów komercyjnych, preferowanych przez Inwestora Prywatnego, a one są, jak dotychczas, nieznane. W związku z powyższym, w celu sporządzenia bardziej szczegółowej analizy, należałoby w pierwszej kolejności poznać preferencje potencjalnych Inwestorów, czy też dysponować konkretnym projektem zagospodarowania całości obszaru.

Przeprowadzona w niniejszym Dokumencie analiza finansowa wskazuje, że możliwe do osiągnięcia, szacunkowe wyniki finansowe planowanego Parku Wodnego. Analizowany model jest możliwy do realizacji w praktyce i niewątpliwie posiada pewne zalety. Po pierwsze zaciągany przez Spółkę kredyt nie będzie obciążać wskaźnika łącznego zadłużenia budżetu Miasta, a jedynie wskaźnik spłaty⁷, po drugie wydaje się, że korzyści z realizacji Inwestycji w omawianej formule będą krótszy czas niezbędny do jej rozpoczęcia.

Tabela 1. Wyniki finansowe analizowanego Modelu

	Miasto	Spółka Właścicielsko- Zarządcza
Budżet projektu (netto)	8 000 000	105 224 479
Nakłady inwestycyjne	8 000 000	93 858 000
Koszty operacyjne	0	2 022 600
Kapitał obrotowy	0	820 000
Źródła finansowania (netto)		105 224 479
Miasto grunt	8 000 000**	8 000 000
Miasto gotówka	15 000 000	-
Partner Prywatny	-	0
Dług (bez odsetek)	0	87 734 236
Odsetki skapitalizowane		2 490 243
Rachunek zysków i strat*		
Przychody/Dochody	249 120	14 094 083
Koszty/Wydatki	0	8 586 834
EBITDA/nadwyżka dochodów nad wydatkami	249 120	5 507 249
Zysk/strata netto	-	-98 372
Rachunek przepływów pieniężnych*		
Przepływy z działalności operacyjnej	249 120	5 519 804
Przepływy z działalności inwestycyjnej	0	-422 822
Przepływy z działalności finansowej	774 253	-4 864 415
Przepływy pieniężne netto	-525 133	232 567
Udział Miasta w Spółce	-	100%
NPV	10 516 396	8 466 173
IRR	9,37%	9,08%
NPVR		0,14
K/K		1,62
ENPV	109 780 535	
ERR		27,91%

* dane dla czwartego roku eksploatacji (2015)

** Miasto udostępni pod inwestycję własny grunt o wartości ok. 8 mln zł. Wielkość ta nie została ujawniona w projekcji finansowej, została zaś wykazana w analizie ekonomiczno-finansowej (koszty z tytułu utraconych korzyści)

ródło: Opracowanie własne

⁷ Odpowiednio według zapisów artykułów 170 i 169 ustawy o finansach publicznych.

Podkreśli jednak należy, że jakkolwiek każdy z modeli opracowanych w niniejszej Analizie jest wykonalny pod względem prawnym i organizacyjnym (model partnerstwa publiczno-prywatnego i koncesji na roboty budowlane będzie możliwy po uchwaleniu nowych regulacji prawnych), Konsultanci nie wyznaczają jednoznacznie rekomendowanej formy realizacji inwestycji. Ostateczna decyzja powinna być podjęta po rozpoznaniu zainteresowania partycypacji inwestorów prywatnych w planowanym Przedsięwzięciu (w szczególności w zakresie zagospodarowania sąsiadującego z Parkiem Wodnym terenu przeznaczonego pod obiekty komercyjne⁸), uwzględnieniu aspektów finansowych poszczególnych modeli oraz preferencji Miasta.

Zarówno wyniki przeprowadzonych analiz finansowo-ekonomicznych, jak i analiza otoczenia rynkowego, w tym do wiadomości z istniejącymi, realizowanymi i planowanymi obiektami podobnej klasy, wskazują na małe prawdopodobieństwo zaangażowania kapitałowego jakiegokolwiek inwestora prywatnego w budowę Parku Wodnego w Cz. Stochowie.

Jedynie obiekty:

- największe,
- zlokalizowane w obszarach o największej liczbie mieszkańców w zasięgu bezpośredniego oddziaływania (catchment area), tj. w największych w Polsce aglomeracjach (Warszawa, Łódź, Kraków, Katowice i aglomeracja górnośląska, Gdańsk i Trójmiasto, Wrocław i Poznań),
- w miastach będących silnymi ośrodkami ruchu turystycznego,
- zorientowane funkcjonalnie na rekreację i rozrywkę (nie na sport wyczynowy),
- będące własnością prywatną, lub zarządzane niezależnie przez do wiadzonego prywatnego menedżera/operatora,

mają szansę funkcjonować na zasadach komercyjnych, spełniając kryterium finansowej opłacalności projektu.

Mają one także na względzie powyższe cz. Stochowie można opisać jako:

- miasto średniej wielkości - zlokalizowanym w centralnej Polsce, przy głównych szlakach komunikacyjnych,
- w atrakcyjnym miejscu dla polskich i zagranicznych turystów, głównie ze względu na znaczenie Klasztoru na Jasnej Górze (bardzo duży ruch pielgrzymkowy).

Dlatego te są uprawnione oczekiwania mieszkańców i plany władz samorządowych w zakresie budowy w Cz. Stochowie kompleksu basenowego w standardzie aquaparku.

Jednocześnie należy także wziąć pod uwagę takie czynniki, jak:

- zbyt mała liczba mieszkańców w zasięgu oddziaływania,
- niepewne przebiegnięcie specyficznej turystyki pielgrzymkowej na popyt na wysokiej jakości atrakcje wodne, a zwłaszcza na ekskluzywne usługi wellness, spa i fitness,

oraz przede wszystkim

- oddziaływanie konkurencji ze strony nowoczesnych parków wodnych w Łodzi, we Wrocławiu oraz w Krakowie, a także planowanej budowy największego parku wodnego w Polsce - w Katowicach i stolicy aglomeracji górnośląskiej,

⁸ Należy podkreślić, że przedstawiona przez inwestora prywatnego koncepcja będzie musiała być zgodna z wymogami Miasta.

uzasadnione jest pozycjonowanie cz stochowskiego Parku Wodnego, jako obiektu o charakterze regionalnym. Z tego powodu, pod względem wielkości i jakością nie powinien on konkutować z parkami wodnymi we Wrocławiu i okolicy oraz przysyć w Katowicach. Powinien natomiast przewyższać jakością i funkcjonalnością inne, mniejsze obiekty, z których dotychczas najczęściej korzystali mieszkańcy Cz stochoy i okolic, tj. w pierwszej kolejności Parku Wodnego w Tarnowskich Górach.

Przy powyższych założeniach oraz zagwarantowaniu komercyjnego zagospodarowania najbliższego otoczenia inwestycji (wewnątrz kompleksu), jak i dalszego (pozostała część czterdziesto-hektarowego terenu inwestycyjnego), można oczekiwać, że Park Wodny w Cz stochoy będzie przedsięwzięciem samofinansującym się i gwarantującym Miastu finansowo i ekonomicznie opłacalność.

W opinii Konsultantów nie należy jednak oczekiwać pozyskania prywatnego inwestora gotowego zaangażować się kapitałowo w budowę kompleksu basenowego. Można do osiągnięcia stopa zwrotu jest dla niego zbyt niska (por. podrozdział 5.10).

Stąd podstawowym sugerowanym modelem realizacji inwestycji, proponowanym do rozważenia przez władze Miasta, w przypadku brania pod uwagę jedynie realizacji Parku Wodnego, jest model miejskiej Spółki Właścicielsko-Zarządczej, w połączeniu z ewentualnym zatrudnieniem do wiadzonego Managera (zaangażowanie do wiadzonego, zinstytucjonalizowanego międzynarodowego operatora może być, jak na skalę przedsięwzięcia, zbyt kosztowne i nieopłacalne).

Alternatywnym modelem realizacji inwestycji (uwzględniając wartość terenu do zagospodarowania ok. 40 ha), jest formuła z udziałem inwestora prywatnego. W tym przypadku można rozważyć dwa warianty:

1. formuła partnerstwa publiczno-prywatnego (jedyną formułą umożliwiającą zwiększenie opłacalności inwestycji dla partnera prywatnego poprzez zrónicowanie podziału ryzyka) pod warunkiem wejścia ustawy o PPP w życie

lub

2. oddanie całości terenu (ok. 40 ha) inwestorowi prywatnemu w użytkowanie wieczyste (ewentualnie sprzedaż) i jednocześnie zobligowanie go do budowy aquaparku na własne ryzyko w zamian za prawo zagospodarowania atrakcyjnego terenu inwestycyjnego (całkowicie 40 ha) na cele komercyjne (pod warunkiem przyjęcia elastycznego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego lokalizację działalności wysokodochodowej o handlowej, usługowej, mieszkaniowej (rezydencjonalnej), a także rekreacyjno-turystycznej i rozrywkowej (park rozrywki, hotel, centrum konferencyjne, gastronomia i inne atrakcje turystyczne).

Koniecznym warunkiem zapewnienia wysokiego stopnia komercjalizacji terenu inwestycji z jednej strony wynika z konieczności uzyskania jak najwyższej wyceny za część gruntu przeznaczonego pod inwestycje komercyjne, przyjmując za założenie, że dochody z tego tytułu będą stanowiły źródło finansowania budowy Parku Wodnego, a z drugiej strony umożliwienia osiągnięcia stopa zwrotu przez inwestora prywatnego minimalnej satysfakcjonującej stopy zwrotu (warunek zaangażowania się w Przedsięwzięcie).

Biorąc pod uwagę powyższe wnioski i sugestie Konsultanci proponują:

- 1) Przeprowadzenie konsultacji z rynkiem tj. z potencjalnymi inwestorami, deweloperami, operatorami, wykonawcami, firmami projektowymi i instytucjami finansowymi (w

ramach Forum Inwestycyjnego oraz bezpo rednich rozmów bilateralnych, przeprowadzanych w okresie pó niejszym).

- 2) Rozpocz cie prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu inwestycji, dopuszczaj cym elastyczne, ale te zgodne ze strategii Miasta, zagospodarowanie terenu na okre lone cele komercyjne, z uwzgl dnieniem oczekiwa potencjalnych partnerów, sygnalizowanych w trakcie konsultacji.
- 3) Przeprowadzenie konkursu na projekt koncepcyjny i/lub wykonanie dokumentacji projektowej Parku Wodnego. Zaleca si tutaj zastosowanie takiej procedury, aby podstawowym kryterium wyboru wykonawcy nie by a wy €cznie cena za us €g , lecz by istotn rol odegra € kryteria jako ciowe oraz projektowana efektywno ekonomiczna obiektu w trakcie eksploatacji.
- 4) W zale no ci od terminu wej cia w ycie nowych ustaw o PPP i koncesji na roboty budowlane lub us €gi przeprowadzenie ewentualnych uzupe €niaj cych analiz w celu podj cia decyzji o wyborze najkorzystniejszej prawno-finansowej formu € realizacji inwestycji w jednym z trzech proponowanych modeli:
 - realizacja Parku Wodnego przez miejsk spół € w € cicielsko-zarz dcz , przy za € eniu zasilenia jej rodkami ze sprzeda y (u ytkowania wieczystego) pozosta €j cz ci gruntu; inwestycj obejmuj c zagospodarowanie terenu poza Parkiem Wodnym (w tym obiekty komercyjne) w ca € ci realizuje i finansuje samodzielnie Inwestor Prywatny.
 - realizacja inwestycji w oparciu o ustaw o PPP lub koncesji na roboty budowlane lub us €gi,
 - realizacja i finansowanie inwestycji przez inwestora prywatnego, w €czaj c w to Park Wodny (inwestycja prywatna) na gruncie sprzedanym lub oddanym przez Miasto w u ytkowanie wieczyste.
- 5) Przeprowadzenie procedury wyboru podmiotu finansuj cego wraz z okre leniem najkorzystniejszej formy finansowania.
- 6) Przeprowadzenie konkursu (lub innego trybu wyboru partnera do realizacji inwestycji, np. wybór partnera do spół €i PPP) na zagospodarowanie pozosta €j cz ci terenu poza Parkiem Wodnym (np. w oparciu o u ytkowanie wieczyste), na warunkach okre lonych w MPZP oraz w umowie z Miastem.
- 7) Przeprowadzenie przetargu na budow Parku Wodnego.
- 8) Przeprowadzenie przetargu (konkursu) na Managera Parku Wodnego.

W opinii Konsultantów ostateczny kształ € wi kszo ci relacji umownych powsta €ch w wyniku przeprowadzenia powy szych procedur powinien by osi gni ty w drodze negocjacji lub rokowa . Z tego powodu nie jest mo liwe przeprowadzenie na obecnym etapie bardziej zawansowanych analiz finansowych.

3 Charakterystyka Projektu

3.1 Specyfika Projektu

Podstawowym celem postawionym przez Miasto Cz stochowa w zakresie przedmiotowej Inwestycji jest budowa obiektu o standardzie aquaparku. Inwestycja ta powinna zapewnić mieszkańcom Miasta, jak i turystom dostęp do usług basenowych o wysokim standardzie, wyróżniającym się na tle innych obiektów woj. łódzkiego, a tym samym przyczynić się do podniesienia standardu życia oraz poprawy zdrowotności społeczeństwa poprzez zwiększenie aktywności sportowo-rekreacyjnej, przede wszystkim za pomocą zwiększenia atrakcyjności turystycznej oraz inwestycyjnej Miasta. Istotną korzyścią z realizacji przedsięwzięcia będzie także utworzenie nowych miejsc pracy.

Pierwszym i najważniejszym wyzwaniem Projektu, które warunkuje jego realizację, jest przewyższenie zakresu i standardu dostarczanych usług sportowo-rekreacyjnych w stosunku do już istniejących okolicznych obiektów oraz dopasowanie dostępnych funkcji do specyfiki rynku potencjalnych odbiorców usług. Spełnienie tego kryterium jednocześnie określa zakres i funkcje, jakie musi spełniać Projekt, chcąc wyróżnić się wśród innych tego typu. Są to m.in.:

- **wielofunkcyjny i uniwersalny profil Obiektu** – połączenie różnych obiektów i funkcji sportowo-rekreacyjno-zdrowotnych poprzez umieszczenie w kompleksie zespołu basenów o standardzie parku wodnego, obiektów handlowych, zespołu odnowy biologicznej, wellness&spa, pomieszczeń przeznaczonych na działalność rekreacyjną, rozrywkową, gastronomiczną, oraz ukierunkowanie tych funkcji na maksymalizację efektów synergii; wyjście z ofert poza granice Miasta i dotarcie do gości, odwiedzających Miasto, poprzez wybudowanie niewznieśliwej atrakcji turystycznej regionu.
- **działalność komercyjno-publiczna Obiektu** – aby inwestycja przynosiła zysk i mogła oferować szeroki gam ofert, jej zakres działalności musi wykraczać poza podstawowe usługi basenowe (sportowe), w znacznym stopniu uwzględniając strefy rozrywki oraz różnorodność ofert umożliwiających wypoczynek (restauracje, wellness&spa, rozrywka, różnorodne atrakcje wodne).
- **dostępność Obiektu dla jak największej liczby klientów** – wskazane jest takie zaplanowanie działalności Obiektu, w szczególności popularnych atrakcji (basen), aby były one dostępne bardzo rano (np. od godz. 6.00 lub 7.00) do późnego wieczora (np. do godz. 22.00 lub 23.00). Jednocześnie należy wziąć pod uwagę zabezpieczenie luki godzin przedpołudniowych (od 8.00 do 16.00), co może się udać poprzez wprowadzenie w tym czasie zajęć dla dzieci i młodzieży szkolnej oraz studentów.

Na podstawie przeprowadzonej analizy otoczenia rynkowego dotychczasowego funkcjonowania basenów w Polsce można sformułować następujące wnioski:

- W obecnych uwarunkowaniach rynkowych (popytowo-podajowych oraz cenowych) większość obiektów basenowych stanowi obiekty deficytowe, wymagające dofinansowania ze środków publicznych.
- Niemal wszystkie obiekty basenowe w Polsce stanowią własność publiczną (zakłady lub jednostki budżetowe gmin) i są zarządzane przez gminy. Jako tego

zarządzania może na ocenić jako sędziwy lub niezadowolający, a niewystarczający poziom dofinansowania (uzależniony od kondycji finansów jednostek samorządu terytorialnego) prowadzi często do szybkiej dekapitalizacji obiektów, obniżenia standardu, a co za tym idzie zwiększenia deficytu z działalności. Przedsięwzięcia takie stanowią często nadmierne obciążenie dla finansów samorządów.

- Do wiadzenia niewielkiej liczby realizacji basenów przez inwestorów prywatnych oraz obiektów publicznych, o wyrońniejcej się aktywności i jako ci zarządzania, pozwalają stwierdzić, iż możliwe jest uzyskanie minimalnej satysfakcjonującej stopy zwrotu w przypadku inwestycji prywatnych lub co najmniej zrównoważenia przychodów i kosztów operacyjnych w przypadku inwestycji publicznych. Warunkiem osiągnięcia takiego rezultatu jest rozszerzenie działalności o dodatkowe usługi o charakterze komercyjnym (wellness & spa, usługi prozdrowotne, gastronomia, rozrywka, usługi hotelarskie), pozwalające na uzyskanie dodatkowych efektów synergii, wywołanych wzajemnym oddziaływaniem funkcji publicznych i komercyjnych, poprawa jakości zarządzania oraz kierowanie przez Miasto odpowiednich środków na rozwój kultury fizycznej i sportu (na wykupienie pakietu usług oferowanych przez obiekt).
- Wymagania związane z logistyką i integracją funkcjonalną bardzo rozbudowanych funkcji sportowo-rekreacyjnych oraz komercyjnych predestynują oddanie zarządzania całości przedsięwzięcia, firmie prywatnej lub osobie ó Operatorowi bądź Managerowi, posiadającemu do wiadzenia w zakresie zarządzania tego typu działalnością.
- Skala nakładów inwestycyjnych, związanych z budową obiektów komercyjnych w otoczeniu Parku Wodnego, znacząco rozszerzona o komercyjne obiekty usługowe, wskazuje na konieczność pozyskania ródefinansowania w postaci kapitału prywatnego. Do grona potencjalnych inwestorów, mogących współfinansować inwestycje w ramach spółki celowej bądź konsorcjum, można zaliczyć firmy deweloperskie i operatorskie (np. operator hotelu, operator w zakresie funkcji fitness i SPA itp.).
- Powyższe wnioski leżą u podstaw zaproponowanej formy organizacyjno-prawnej realizacji przedsięwzięcia w formule partnerstwa publiczno-prywatnego.
- Uzupełniającym źródłem finansowania inwestycji powinien być kredyt, emisja obligacji lub leasing (np. leasing urządzeń, wyposażenia, nieruchomości itp.).

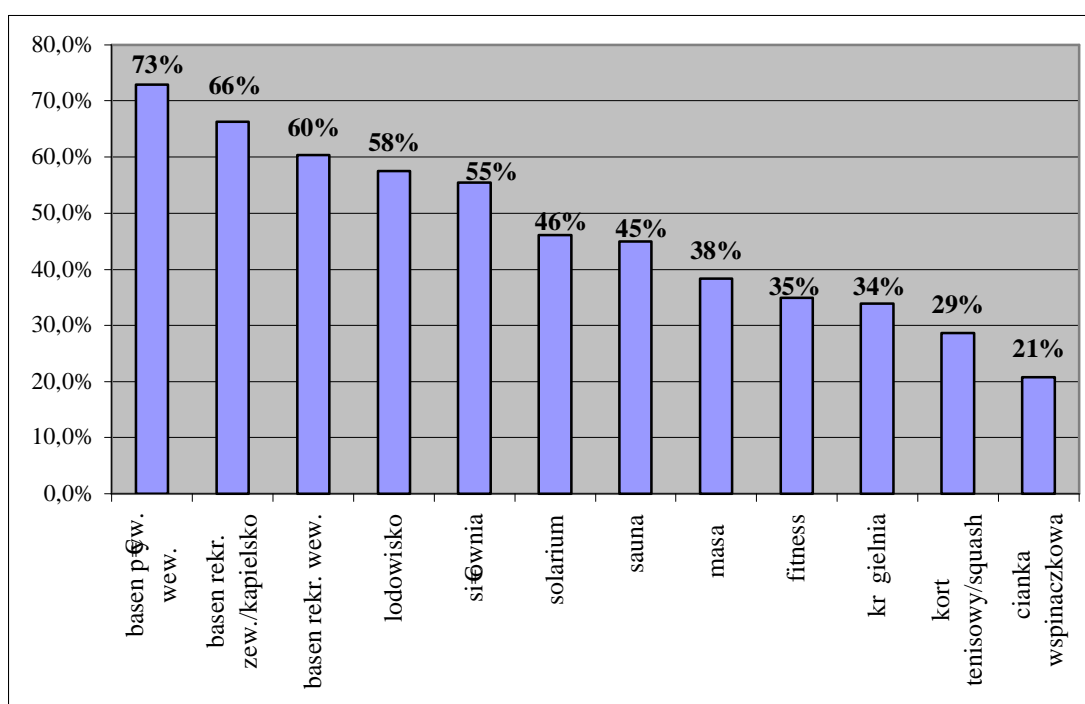
3.2 Analiza badań społecznych (wyciąg)

Badanie zostało przeprowadzone w lipcu i sierpniu 2008 roku w formie wywiadu przez ankietatorów Investment Support na terenie Miasta Czestochowy, a w szczególności w kawiarniach i lokalach w centrum Miasta, a także w okolicach Jasnej Góry. Efektem było uzyskanie odpowiedzi od 1615 respondentów (zarówno mieszkańców Czestochowy i okolic, jak i turystów). Szczegółowo otrzymane wyniki zostały omówione w dokumencie pt. „Analiza rynku docelowego dla planowanego przedsięwzięcia: Budowa Parku Wodnego w Czestochowie”. Poniżej przedstawiono jedynie główne wnioski.

3.2.1 Zainteresowanie sportem i rekreacją

Jeśli chodzi o zainteresowanie respondentów w zakresie uprawiania sportu i korzystania z usług rekreacyjnych, to wyniki przeprowadzonego badania wskazują, że najwiecej popularności cieszą się takie dyscypliny i rodzaje rekreacji jak: pływanie, zarówno na basenie pływackim wewnątrz, jak i na basenie rekreacyjnym wewnątrz (odpowiednio 73%, 66%), lodowisko (58%), siłownia (55%), solarium (46%), sauna (45%), masa (38%), fitness (35%), kręgielnia (34%). Trochę niższy poziom zainteresowania dotyczy korzystania z takich obiektów jak kort tenisowy (29%) oraz cianka wspinaczkowa (21%). Obrazowo powyższe wyniki przedstawiono na poniższym wykresie.

Wykres 1. Zainteresowanie obiektami sportowo-rekreacyjnymi



Źródło: Opracowanie własne

Respondenci mieli także możliwość wymienienia w tym pytaniu innych obiektów oraz atrakcji sportowo-rekreacyjnych, z których na co dzień korzystają. Wśród nielicznych odpowiedzi (ok. 70 osób) pojawiły się takie terminy jak: hala sportowa, boisko sportowe (do piłki nożnej, siatkówki, siatkówki plażowej i koszykówki), stadion lekkoatletyczny, stadion łyżwiarski, pole golfowe, ping-pong, rower, skatepark, stok narciarski i snowboardowy, solanka, bungee, paintball, tor samochodowy, sztuki walki, kick-boxing, jazda konna, tor szermierczy, taniec, siatkówka, bar, pub, kino.

Zarówno wśród kobiet jak i mężczyzn zbliżonym poziomem zainteresowania cieszą się takie obiekty jak: basen rekreacyjny (zarówno wewnątrz jak i zewnątrz) oraz sauna.

Kobiety znacznie częściej niż mężczyźni korzystają z usług należących do strefy wellness i fitness (zajęcia fitness, masa, solarium, lodowisko). Mężczyźni natomiast w większym stopniu preferują sport i aktywność fizyczną (cianka wspinaczkowa, kort tenisowy, siłownia, basen pływacki oraz kręgielnia).

Ze względu na strukturę wiekową respondentów zauważalna jest tendencja, że wraz z wiekiem zmniejsza się do zasady zainteresowanie obiektami sportowo-rekreacyjnymi. Osoby młode (do 34 roku życia) zainteresowane są w znaczącym stopniu atrakcjami sportowo-rozrywkowymi (siłownia, solarium, kręgielnia, lodowisko, sauna). Starsze grupy wiekowe (powyżej 35 roku życia), zainteresowane są głównie usługami zdrowotnymi i rekreacyjnymi (basen pływacki i rekreacyjny, masaż).

Uwzględniając deklarowany poziom dochodów netto przypadających na jedną osobę w gospodarstwie domowym, można wskazać, że wraz ze wzrostem dochodów zwiększa się zainteresowanie takimi obiektami lub usługami jak sauna, masaż oraz siłownia. Wśród osób, których dochody na osobę kształtują się na poziomie powyżej 1000 zł, nieco wyższy jest poziom zainteresowania takimi obiektami jak basen pływacki wewnętrzny, kort tenisowy oraz fitness, natomiast w przypadku osób osiągających dochody poniżej 1500 zł zainteresowanie to jest wyższe dla takich obiektów jak basen rekreacyjny zewnętrzny, solarium oraz lodowisko.

Ważne wydają się także informacje na temat przyczyn korzystania z obiektów sportowo-rekreacyjnych. Zdecydowanie najczęstszymi przyczynami korzystania z obiektów sportowo-rekreacyjnych jest chęć zapewnienia sobie przez respondentów możliwości wypoczynku i rekreacji (74,5 % wskazało ogółem respondentów). W dalszej kolejności respondenci wskazali natomiast na takie powody jak: chęć zadbania o swój wygląd (54,5 %), korzystanie z obiektów z powodów towarzyskich (52,2 %) oraz chęć uprawiania sportu (50,4 %).

Do najmniej popularnych powodów decydujących o korzystaniu z obiektów sportowo-rekreacyjnych należą: chęć skorzystania z rehabilitacji, korzystanie z obiektu ze względu na dzieci oraz korzystanie z obiektu w ramach zajęć edukacyjnych w szkole.

Zaznaczyć tu należy, że kobiety znacznie częściej niż mężczyźni korzystają z obiektów sportowo-rekreacyjnych, aby zadbać o swój wygląd i spotkać się z innymi osobami, mężczyźni zaś zdecydowanie częściej korzystają z tych obiektów w celu uprawiania sportu. Wraz z upływem lat prawie wszystkie wymienione przyczyny skłaniające respondentów do korzystania z obiektów sportowo-rekreacyjnych tracą na sile, przy czym chęć skorzystania z rehabilitacji stanowi dla grupy wiekowej powyżej 45 lat jeden z najistotniejszych powodów korzystania z tego typu obiektów, a dla osób w wieku 35-44 lat bardzo ważnym powodem jest korzystanie z obiektów ze względu na dzieci.

3.2.2 Korzystanie z podobnego rodzaju usług/obiektów

Ankieterzy pytali respondentów o to, z jakich usług obecnie korzystają i jak je oceniają.

Średni koszt korzystania przez jedną osobę z poszczególnych obiektów w ciągu roku przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Cz sto korzystania z obiektów i us g sportowo-rekreacyjnych

Dyscyplina	rednia cz sto korzystania z obiektów w ci gu roku
basen p w. wew.	7,9
si ownia	7,1
basen rekr. zew./k pielisko	7,0
solarium	6,0
basen rekr. wew.	5,8
lodowisko	4,7
fitness	4,4
sauna	3,9
masa	3,7
kort tenisowy/squash	2,7
kr gielnia	2,7
cianka wspinaczkowa	2,0

ród: Opracowanie własne

Jak wynika z przeprowadzonych bada , obiektami, z których najcz cieiej korzystaj respondenci s : basen p wacki wewn trzny, si ownia, basen rekreacyjny zewn trzny/k pielisko, solarium oraz basen rekreacyjny wewn trzny. Mniej popularnymi obiektami s fitness, sauna, masa , kort tenisowy oraz kr gielnia. Najrzadziej respondenci korzystaj ze cianki wspinaczkowej.

Rzeczywista cz sto korzystania z poszczególnych obiektów nie jest jednak zbyt wysoka. W zale no ci od obiektu odpowiedzi śnigdyö udziela 6 od 27 do 66 % respondentów.

Je li chodzi o miasta, w których osoby ankietowane korzysta 6 do tej pory z wymienionych us g, to wymieni nale y przede wszystkim objekty w Cz stochowie (518 wskaza , rednia ocena jako ci us g to 3,85 w skali od 1 do 5, gdzie 1 to warto najni sza). Wysok ilo wskaza uzyska 6tak e Aquapark w Tarnowskich Górach (202 wskazania, rednia ocena to 4,0) oraz Park Wodny w Krakowie (105 wskaza , rednia ocena to 4,5). Pozosta 6 miasta i objekty w nich zlokalizowane uzyska 6 poni ej 25 wskaza .

3.2.3 Gotowo do zapłaty za usługi

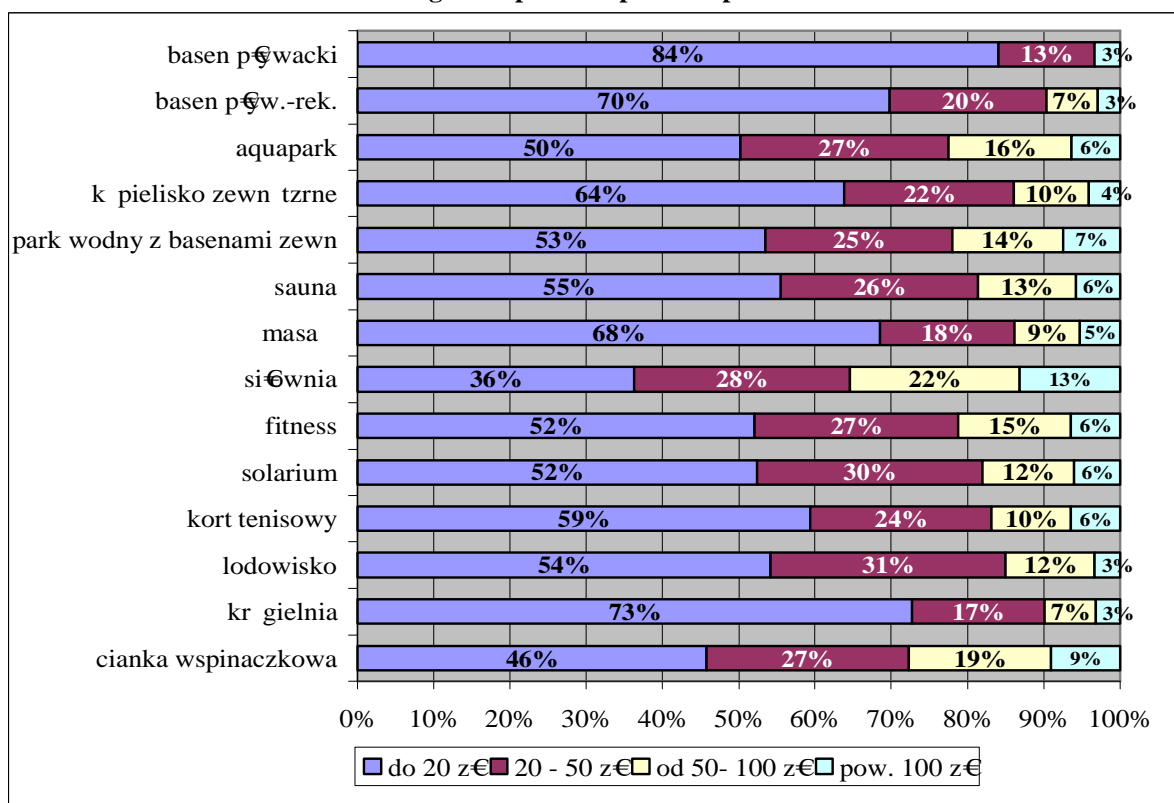
Respondenci wskazywali najcz cieiej (66,3 % wskaza), e sk 6nni s przeznaczaja miesi cznie na us gi rekreacyjno-sportowe w obiekcie kwoty mieszcz ce si w granicach 20-100 z 6w tym: kwot od 20 do 50 z 6wskaza 6 35,3 % ankietowanych, a kwot 50-100 z 6 31 % respondentów ogó 6m. Najrzadziej respondenci wskazywali skrajne przedzia 6 kwotowe. Warto poni ej 20 z 6wskaza 6 15,7 % respondentów, a kwot powy ej 100 z 6 11,04 %. redniowa ona kwota wydatków na us gi kompleksu sportowo-rekreacyjnego w skali miesi ca od jednej osoby zosta 6 oszacowana na 48,4 z 6



Zdecydowana wi kszo ankietowanych (87%) zainteresowana jest przynajmniej jednym z programów lojalno ciowych. Najbardziej popularnymi z nich, w ród respondentów s karnet indywidualny (54% wskaza) oraz karta klubowa (26% respondentów). Fakt ten pozwala przypuszcza , e mieszkacy Czestochowy i okolic s zainteresowani korzystaniem z obiektu w sposób systematyczny.

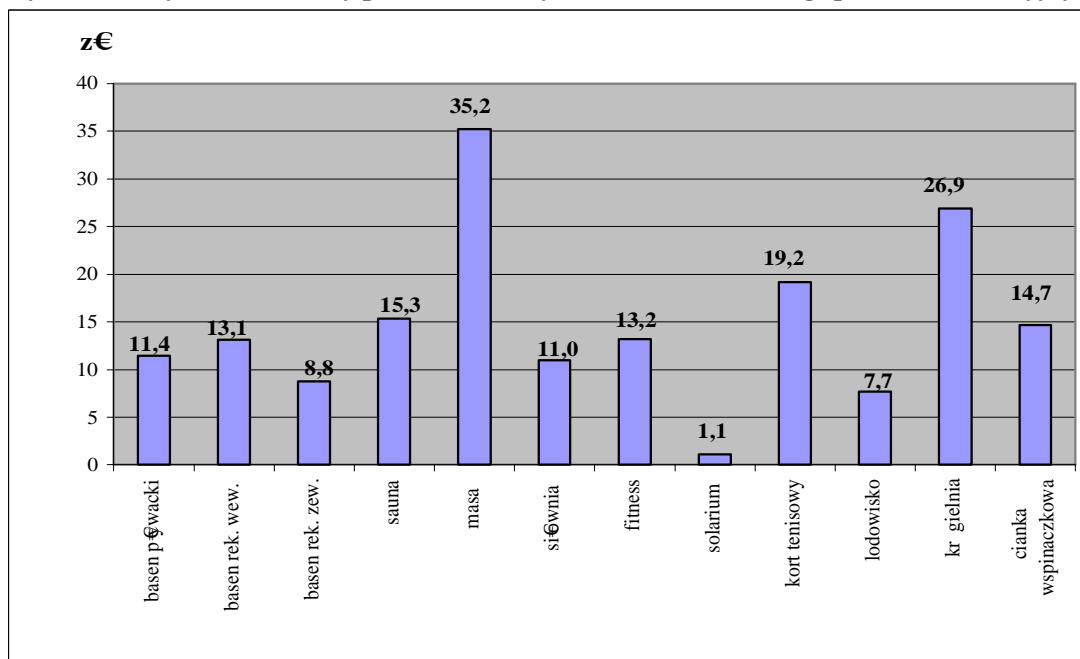
Podsumowanie informacji, dotycz cych jednostkowych wydatków na poszczególne usługi, przedstawiaj poni sze wykresy.

Wykres 2. Maksymalna wysoko jednostkowych płatno ci za korzystanie z usług kompleksu basenowego akceptowana przez respondentów



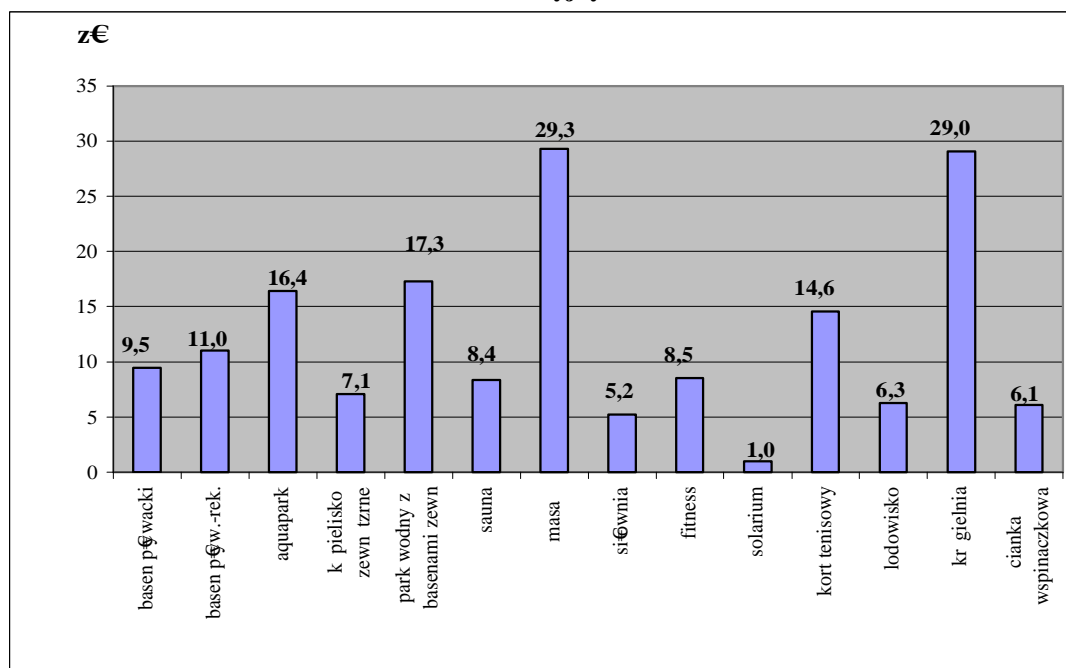
ródło: Opracowanie własne

Wykres 3. Dotychczasowe ceny płacone za korzystanie z obiektów/usług sportowo-rekreacyjnych



ródło: Opracowanie własne

Wykres 4. Preferowane ceny za korzystanie z obiektów/usług w nowym kompleksie sportowo-rekreacyjnym



ródło: Opracowanie własne

W porównaniu do średnich kwot, jakie obecnie mieszka i wydatkuje na skorzystanie z atrakcji sportowo-rekreacyjnych, można zauważyć, że w związku z budową nowego obiektu respondenci oczekują, że ceny poszczególnych usług spadną średnio o ok. 20-30%. Należy jednak pamiętać, że oczekiwany przez respondentów spadek cen może w pewnym

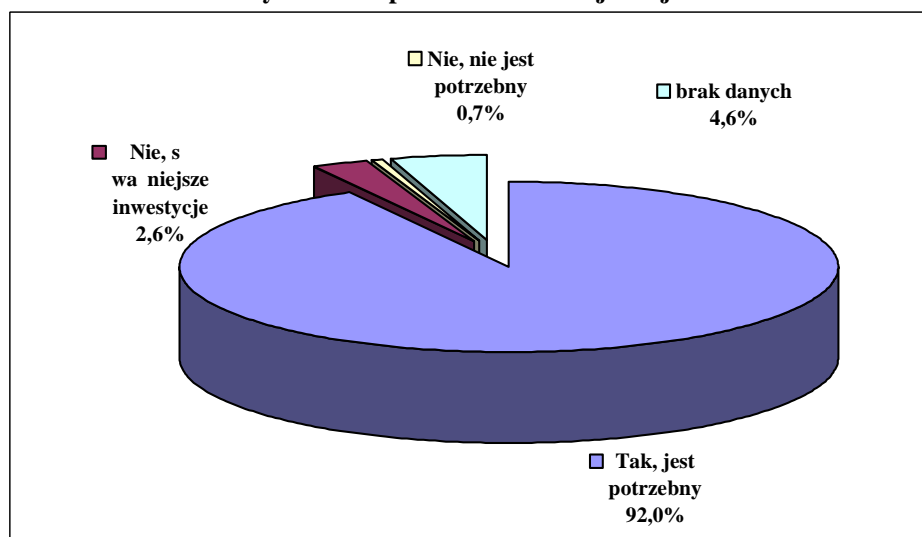
stopniu wyniku z nieznanymi standardami wiadczonej usługi w tego typu obiektach, a tym samym i standardami cenowymi w nich panującymi.

3.2.4 Nastawienie do planowanego Przedsięwzięcia

Z przeprowadzonych analiz wynika, że mieszkańcy Cz. Stochowy i okolic zdecydowanie popierają powstanie nowego kompleksu sportowo-rekreacyjnego w Cz. Stochowie (poparcie ze strony 92% badanych). Na potrzeby realizacji innych, w mniejszym stopniu, inwestycji w Mieście, wskazuje jedynie 2,6% ogółu badanych, a 0,7% ogółu respondentów w ogóle nie widzi potrzeby realizacji tego typu inwestycji. Warto podkreślić, że tak wysokie poparcie dla tej inwestycji nie jest uzależnione od płci, wieku, etc. respondentów.

Zakres inwestycji, według respondentów, powinien być jak najszerszy (53,4% ankietowanych popiera inwestycję typu Park Wodny, czyli budynek basenowy wraz z zewnętrznymi basenami rekreacyjnymi, placami i zjeżdżalniami, z rozbudowanymi i dominującymi atrakcjami wodnymi w scenerii palm, sztucznych grot i plaż, wiatem saun, różnymi zjeżdżalniami, kilkoma jacuzzi, bieżniami wodnymi, sztucznymi falami, rzekami, kaskadami, gejzerami, rozbudowanymi usługami wellness&SPA, małym basenem pływackim, strefą dla dzieci, strefą dla VIP, w której 1 godzina pobytu wewnątrz może kosztować w przedziale 18-22 zł).

Wykres 5. Poparcie dla realizacji Projektu



Źródło: Opracowanie własne

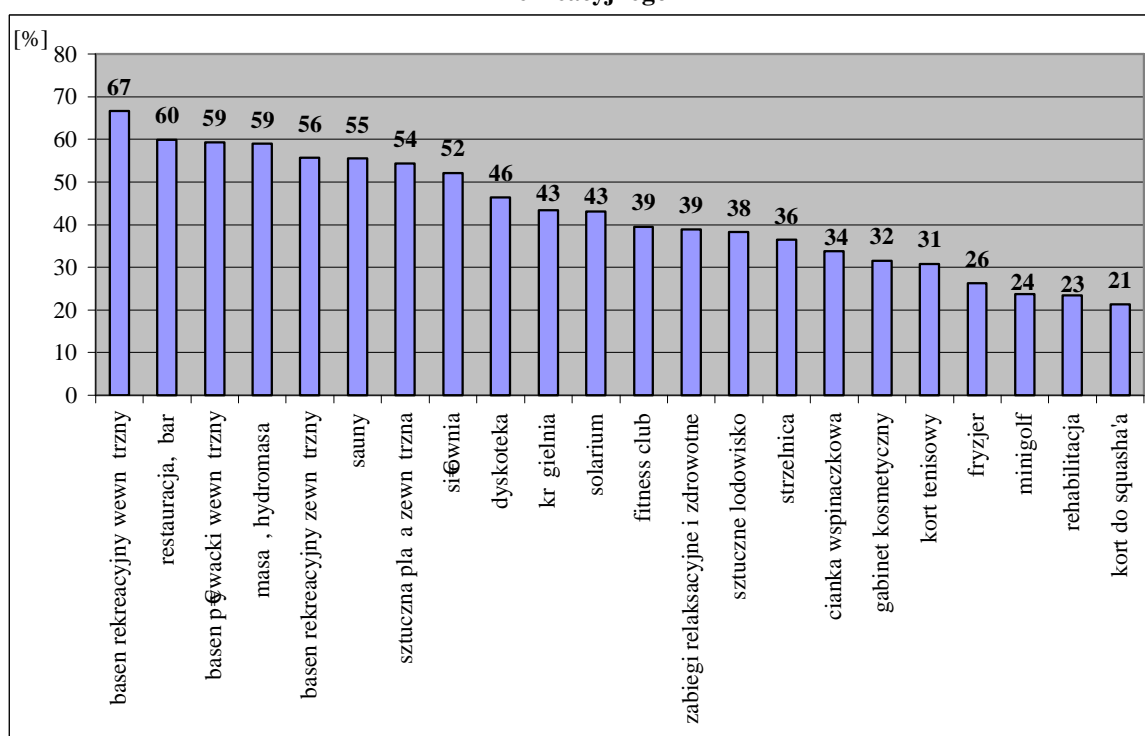
W przypadku powstania w Cz. Stochowie obiektu typu Park Wodny, chęć skorzystania z jego usług wyraził 44% ankietowanych. W przypadku aquaparku (budynek basenowy z rozbudowanymi i dominującymi atrakcjami wodnymi w scenerii palm, sztucznych grot i plaż, wiatem saun, różnymi zjeżdżalniami, kilkoma jacuzzi, bieżniami wodnymi, sztucznymi falami, rzekami, kaskadami, gejzerami, rozbudowanymi usługami wellness&SPA, małym basenem pływackim, strefą dla dzieci, strefą dla VIP, w której 1 godzina pobytu może kosztować w przedziale 16-20 zł) byłoby to ok. 26%. Zdecydowanie mniej respondentów zainteresowanych jest korzystaniem z basenu pływackiego z minimalną ilością atrakcji wodnych (5,5%) oraz z basenu pływackiego posiadającego rozbudowaną część rekreacyjną (4,2%).

Najczęściej wskazywanymi usługami, z których mieszkańcy Czestochowy i okolic chcieliby korzystać w ramach oferty nowego obiektu, są: baseny wewnętrzne: zarówno rekreacyjny jak i pływacki oraz restauracja (powyżej ok. 60 % wskazała) a także basen zewnętrzny, sauna, masa, sztuczna plaża oraz siłownia (ponad 50 % wskazała dla tych obiektów). Najmniejsze zainteresowanie (poniżej 30%) wzbudziły rehabilitacja, squash, minigolf i fryzjer.

Najbardziej popularnymi obiektami, które mogłyby być połączone z nowym kompleksem basenowym, są obiekty typu park rozrywki (55% wskazała), galeria usługowo-handlowa (ok. 42% wskazała), kino (38% wskazała) oraz obiekt noclegowy (25% wskazała). Do tego grupa respondentów (20%) wskazała, że nie ma potrzeby łączenia kompleksu basenowego z jakimkolwiek innymi obiektami.

Skłonno do rezygnacji z obiektów, z których obecnie korzystają, w sytuacji gdyby wszystkie interesujące ich usługi znalazły się w nowo wybudowanym obiekcie, deklaruje większość respondentów (62,1 %, w tym 32,7 % badanych udzieliło odpowiedzi ślasko, natomiast 29,4 % odpowiedzi raczej tak). Przeciwnego zdania jest 22,6 % ogółem respondentów, a 15,4 % respondentów nie jest w stanie jednoznacznie określić swojego zachowania.

Wykres 6. Zainteresowanie poszczególnymi rodzajami usług nowego kompleksu sportowo-rekreacyjnego



ródło: Opracowanie własne

3.3 Potencjalni klienci i ich potrzeby i preferencje

Z analiz, przeprowadzanych w 2003 roku przez Centrum Bada Opinii Społecznej (CBOS)⁹, wynika, że w wiadomości społecznej Polaków funkcjonuje bardzo silne przekonanie o jednoznacznym wpływie dbałości o sylwetkę fizyczną na sukces w życiu osobistym i zawodowym. Polacy przywiązują dużą wagę do własnego wyglądu i deklarują wysoką gotowość do jej zmiany, co jednak nie do końca przekłada się na rzeczywiste zachowania. Z jednej strony wynika to może z braku dostępnosci obiektów sportowo-rekreacyjnych wysokiej jakości, a z drugiej z braku wystarczających dochodów, które mogłyby być przeznaczane na aktywne spędzanie wolnego czasu. Kluczowym czynnikiem w tej kwestii jest także ilość czasu wolnego osób deklarujących chęć skorzystania z planowanego obiektu oraz preferencje co do sposobu jego spędzania.

Planowana przez Miasto Czestochowa inwestycja będzie zawierała bardzo szeroki ofertę programową, która zapewni korzystającym z kompleksu możliwości atrakcyjnego spędzenia wolnego czasu, szeroki wachlarz usług poprawiających sylwetkę i kondycję fizyczną oraz możliwości odpoczynku, rekreacji i zadbania o urodę. Z usług będzie można korzystać zarówno latem jak i zimą.

Potencjalne grupy klientów, zainteresowane korzystaniem z oferty Parku Wodnego w Czestochowie, można scharakteryzować w następujący sposób:

1. Dzieci i młodzież szkolna zarówno ze szkół w Czestochowie jak i pobliskich miast, studenci.

Cel: funkcja publiczna, zaspokojenie potrzeb w zakresie obowiązkowych zajęć szkolnych (zajęcia w-f) i zajęć pozaszkolnych (np. szkolne kluby sportowe itp.); szeroko rozumiane zaspokojenie potrzeb młodzieży w zakresie zabawy i aktywnego sposobu spędzania wolnego czasu w grupie rówieśników oraz potrzeb wynikających z chęci zadbania o wygląd i kondycję fizyczną;

Warunki korzystania: dostępność w paśmie szkolnym od godz. 8.00 do 16.00, szeroka, atrakcyjna i nowoczesna oferta;

Warunki cenowe: niska cena, wejścia zorganizowane, wykup lub współfinansowanie bezpośrednio przez budżet Miasta lub pośrednio przez szkoły, przystępna cena biletów ulgowych, powszechne wykorzystanie karnetów i kart klubowych

Obiekty: basen pływacki, basen rekreacyjny i atrakcje wodne, solarium, siłownia, fitness, sauna, kręgielnia, gry zręcznościowe, bilard, bary, pasaż handlowy.

2. Mieszkańcy Miasta i okolic, głównie w wieku 25-35 lat

Cel: funkcja publiczna, szeroko rozumiane zaspokojenie potrzeb w zakresie sportu i rekreacji, a także pielęgnacji ciała, gimnastyki, wicze ruchowych i kosmetyki;

Warunki korzystania: dobra jakość obiektów, świadczenie kompleksowych usług, możliwość korzystania z obiektów również po godzinach i wieczorami;

Warunki cenowe: niska i średnia cena, częste wykorzystanie karnetów i kart klubowych;

⁹ Komunikaty z badań CBOS: *Dbalność o Własną Sylwetkę*, *O aktywności Fizycznej Polaków*, <http://www.cbos.pl>.

Obiekty: baseny, sauny, solaria, siłownia, kompleks fitness, odnowa biologiczna i gabinet kosmetyczny, kręgielnia, bilard, bufet, restauracja, pasaż handlowy.

3. Mieszkańcy Miasta i okolic powyżej 35 lat

Cel: zapewnienie usług o charakterze rekreacyjnym i prozdrowotnym, pozwalającym w tym czasie wolny czas, poprawi wygląd fizyczny oraz odpoczynek;

Warunki korzystania: szerokie i atrakcyjne zaplecze rekreacyjno-zdrowotne;

Warunki cenowe: średnia cena, dostępność obiektów, z których można skorzystać bezpłatnie, płatność jedynie za dodatkowe usługi;

Obiekty: rekreacyjna i zdrowotna strefa parku wodnego (hydromasaż, masaż, sauna, zabiegi relaksacyjne i zdrowotne, gabinety kosmetyczne), basen, fitness, gastronomia, pasaż handlowy.

4. Rodziny z dziećmi

Cel: zapewnienie bezpiecznego i atrakcyjnego (zarówno dla dorosłych jak i dla dzieci) sposobu na spędzenie wolnego czasu;

Warunki korzystania: budowa infrastruktury przystosowanej do potrzeb dzieci, zapewnienie opieki medycznej, wysoki standard, różnorodność rozrywek, zaplecze gastronomiczne;

Warunki cenowe: średnia cena, bilety rodzinne i karnety;

Obiekty: kompleksowa oferta parku wodnego: strefa rekreacyjna i sportowa, brodziki, zjeżdżalnie wodne, centrum zabaw dla dzieci, zaplecze gastronomiczne, pasaż handlowy.

5. Osoby aktywnie uprawiające sport, sportowcy

Cel: zaspokojenie potrzeb w zakresie sportu wyczynowego poprzez zapewnienie usług o charakterze sportowym, kondycyjnym i prozdrowotnym na wysokim standardzie;

Warunki korzystania: wysoki standard obiektu, szerokie zaplecze obiektów sportowych;

Warunki cenowe: ceny umiarkowane i wysokie (w zależności od klasy sportowej), wykup pakietów usług;

Obiekty: sektor sportowy parku wodnego: basen pływacki, rozbudowana siłownia; sektor rekreacyjno-zdrowotny: sauna, masaż; zaplecze gastronomiczne z wysokoenergetycznym zdrowym wyrobem, pasaż handlowy.

6. Turysty i goście, odwiedzający rodziny i znajomych

Cel: zaspokojenie potrzeb w zakresie wypoczynku, rekreacji i sportu, pielęgnacji ciała, kosmetyki;

Warunki korzystania: świadczenie kompleksowych i atrakcyjnych usług;

Warunki cenowe: średnia cena;

Obiekty: rekreacyjna strefa parku wodnego, wellness&spa, baseny, oferta sportowa, zaplecze gastronomiczne, pasaż handlowy;

7. Turysty i zwierzchni z ruchem tranzytowym

Cel: zaspokojenie potrzeb w zakresie odpoczynku i rekreacji w trakcie przerwy w podróży;

Warunki korzystania: szerokie i atrakcyjne zaplecze sportowo-rekreacyjne i relaksacyjne,

Warunki cenowe: rednia cena;

Obiekty: kompleksowa oferta parku wodnego (cz sportowa, rekreacyjna i wellness), gastronomia, pasa handlowy;

8. Tury ci zwi zani z ruchem pielgrzymkowym

Cel: zaspokojenie potrzeb w zakresie odpoczynku i rekreacji;

Warunki korzystania: szerokie i atrakcyjne zaplecze sportowo-rekreacyjne i relaksacyjne,

Warunki cenowe: rednia i niska cena;

Obiekty: kompleksowa oferta parku wodnego (cz sportowa, rekreacyjna i wellness), pasa handlowy, gastronomia;

9. Grupy zorganizowane (wycieczki, imprezy integracyjne)

Cel: zaspokojenie potrzeb w zakresie odpoczynku i rekreacji, sportu i rywalizacji;

Warunki korzystania: szerokie i atrakcyjne zaplecze sportowo-rekreacyjne i relaksacyjne,

Warunki cenowe: rednia i wysoka cena;

Obiekty: kompleksowa oferta parku wodnego (cz sportowa, rekreacyjna i wellness), pasa handlowy, gastronomia;

10. Pracownicy firm (wykup usług w ramach wiadcze socjalnych dla pracowników)

Cel: zaspokojenie potrzeb pracowników w zakresie odpoczynku, rekreacji i sportu;

Warunki korzystania: szerokie i atrakcyjne zaplecze rekreacyjno-sportowe i relaksacyjne;

Warunki cenowe: rednia i wysoka cena, mo liwo wykupu pakietów, abonamentów, karnetów;

Obiekty: kompleksowa oferta parku wodnego (cz sportowa, rekreacyjna i wellness), pasa handlowy, gastronomia.

Warto zaznaczy , e mo liwe jest, ze wzgl du na p€ klientów, wyró nienie tj. dwóch podgrup klientów docelowych, charakteryzuj cych si odmiennymi potrzebami i preferencjami:

a) Kobiety

Cel: zaspokojenie potrzeb w zakresie wypoczynku i rekreacji, a zwłaszcza piel gnacji ciaa, wicze , kosmetyki;

Warunki korzystania: wiadczenie atrakcyjnych i przeznaczonych specjalnie dla kobiet usług;

Obiekty: basen rekreacyjny i sportowy, sauna, masa e, kompleks fitness i odnowy biologicznej, gabinet kosmetyczny, kawiarnia, restauracja, pasa handlowy.

b) M czy ni

Cel: zaspokojenie potrzeb w zakresie aktywnego wypoczynku i rekreacji oraz utrzymania dobrej kondycji fizycznej;

Warunki korzystania: wiadzenie nowoczesnych i kompleksowych usług zapewniających poprawę i utrzymanie dobrej kondycji fizycznej;

Obiekty: basen sportowy, dobrze wyposażona siłownia, kręgielnia, bilard, bar/pub, pasaż handlowy;

3.4 Koncepcja realizacji Parku Wodnego

3.4.1 Lokalizacja

Wskazaną lokalizacją Projektu jest teren Parku Wypoczynkowego Lisiniec w dzielnicy Lisiniec w Czestochowie. W granicach parku znajdują się stawy Bałczyk i Adriatyk połączone ze sobą kanałem oraz staw Pacyfik. Zbiorniki powstają w wyniku nagromadzenia wód w wyrobiskach i w ceramicznych, tzw. gliniankach, które zostały zagospodarowane dla celów rekreacyjnych. W granicach parku znajdują się także 2 korty tenisowe z nawierzchnią z mączki ceglanej oraz parking.

Teren położony jest w zachodniej części Miasta, w sąsiedztwie klasztoru na Jasnej Górze (ok. 1,5 km), w dobrym połączeniu komunikacyjnym ze wszystkimi dzielnicami Miasta i drogami wylotowymi z Czestochowy w kierunku Poznania i Opola. Ponadto w przyszłości przez zachodnie obrzeża Miasta, w pobliżu planowanej Inwestycji, przebiegać będzie autostrada A1. Utworzy ona zachodnią, autostradową obwodnicę Czestochowy. Czyni to lokalizację Parku Wodnego bardzo korzystną z punktu widzenia podróży.

Nieruchomość gruntowa znajduje się orientacyjnie między ulicami: w. Jadwigi, Inowrocławsk, Orawsk, Bieszczadzka oraz Huculsk. Jest to obszar o orientacyjnej powierzchni 41,23 ha, o uregulowanej sytuacji prawnej (właścicielem jest Miasto). Dla nieruchomości sporządzone są księgi wieczyste KW Nr: 4163, 17060, 19194 oraz 17482 prowadzone przez XI Wydział Sąd Rejonowy w Czestochowie.

Teren został przekazany w trwałą zarządkę Miejskiemu Ośrodkowi Sportu i Rekreacji w Czestochowie decyzją Prezydenta Miasta Czestochowy z dnia 29.07.2003 na czas nieoznaczony.

Na terenie parku znajduje się prywatna działka nr 7/9 o powierzchni 1,0823 ha. Dla planowanej w przyszłości inwestycji jest to istotne, ponieważ działka wciąż mocno w teren nieruchomości, obejmując nawet część akwenu wodnego Adriatyk i uniemożliwiając w ten sposób swobodne i pełne wykorzystanie terenu.

Obszar jest ujęty w Miejskim Programie Rewitalizacji jako RP 5 ósrejon stawów Bałczyk - Adriatyk, gdzie podkreślono, że jest to nieefektywnie wykorzystany grunt komunalny, nie spełniający swojej potencjalnej funkcji społecznej (rekreacja i wypoczynek) i nie kreujący dochodów. Ponadto jest wykorzystywany jako dziki kąpielisko i stanowi zagrożenie bezpieczeństwa (liczne wypadki). Teren znajduje się na 2. miejscu wśród obszarów objętych programem rewitalizacji pod względem zniszczenia potencjału turystycznego i kulturowego Miasta oraz na 5. miejscu pod względem ożywienia gospodarczego i społecznego.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Czestochowy z 2005 roku obszar pod inwestycję oznaczony jest jako teren zieleni urządzonej. Podstawowym kierunkiem przeznaczenia takich terenów są tereny zieleni urządzonej (w tym ogrody działkowe, działki rekreacyjne), tereny, urządzenia i obiekty

sportowo-rekreacyjne, obiekty służące ochronie przeciwpowodziowej i ochronie środowiska, zieleń izolacyjna, lasy i zadrzewienia oraz wody powierzchniowe i zbiorniki wodne.

Natomiast dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia przewiduje ulokowanie w danym obszarze obiektów usługowych (turystycznych, kulturalnych, rozrywkowych, gastronomicznych i wzbogacających podstawowe użytkowanie, a także obiektów administracyjnych i mieszkalnych w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania danego terenu). Ograniczenie towarzyszące takim zmianom stanowi, że obiekty usługowe mogą wyłącznie towarzyszyć terenom lub zespołom o funkcji sportowo-rekreacyjnej. Ich lokalizacja może wymagać sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalając przeznaczenie terenu zgodnie z kierunkami dopuszczalnymi należy zachować zasady oszczędnego wykorzystania terenu i poszanowania estetyki krajobrazu oraz uwzględniać lokalne ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności ci uwarunkowania zagospodarowania określone w opracowaniu ekofizjograficznym.

Zagospodarowanie związane z dopuszczalnymi kierunkami przeznaczenia terenu może być realizowane pod warunkiem zabezpieczenia wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, stosowania niskoemisyjnych urządzeń grzewczych oraz zapewnienia ochrony terenów o dużej wartości przyrodniczo-krajobrazowej, w szczególności ci zachowania cennych zbiorowisk flory i fauny stanowiących lokalne biocentra, za które Studium uznaje Park Lisiniec. Zmiany w strukturze przestrzennej terenów zieleni powinny zmierzać do wzmocnienia funkcji istniejących terenów zieleni miejskiej oraz zagospodarowania nowych terenów oferujących mieszkańcom zróżnicowane możliwości rekreacji, przede wszystkim wypoczynku aktywnego.

Potencjał terenowy stwarza wiele możliwości jego wykorzystania, zatem wymaga również kompleksowego podejścia do zagospodarowania całego terenu. W Człochowie odczuwalny jest brak obiektów o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym i odnowy biologicznej. Tę rolę spełniać może Park Wodny z elementami towarzyszącymi, takimi jak odnowa biologiczna, strefa rozrywki i sportu. Dla celów analizy finansowej przyjęto, że obiekt taki wraz z infrastrukturą towarzyszącą zajmie ok. 4 ha terenu przeznaczonego pod inwestycję (uwzględniono rezerw terenu na możliwość przyszłej realizacji części zewnętrznej Parku Wodnego z kompleksem basenów otwartych, sportowo-rekreacyjnych z licznymi atrakcjami wodnymi). Pozostały obszar w Człochowie został przeznaczony pod budowę innych obiektów służących do celów rekreacyjno-rozrywkowych, które zostaną powiązane z istniejącym parkiem i zbiornikami wodnymi (przykładowo tereny rekreacyjne ogólnodostępne, urządzenia parkowe, boiska, korty tenisowe). Ze względów ekonomicznych konieczne jest umożliwienie także realizacji obiektów czysto komercyjnych, wspierających funkcjonalnie Park Wodny t.j. parku rozrywki, hotelu, apartotelu, nowoczesnej zabudowy mieszkaniowej (rezydencjonalnej), biurowej, centrum kongresowo-konferencyjnego lub galerii handlowej (choć planowane nasycenie człochowskiego rynku dwoma ostatnimi typami infrastruktury komercyjnej wydaje się już znaczne).

Pamiętać należy, że kryterium decydującym o wyborze mającej powstać w siedzibie Parku Wodnego infrastruktury komercyjnej będzie spójność jej funkcji z funkcjami Parku Wodnego, współpraca i zintegrowanie wszystkich obiektów w celu uzyskania maksymalizacji efektów synergii, czyli wzajemnego wzmacniania oddziaływania. Powstałe obiekty muszą nawzajem uzupełniać się funkcjonalnie. Oczywiście, przyszłe zagospodarowanie omawianego terenu musi uwzględniać walory i ograniczenia

rodowiskowe tego obszaru. W przypadku rozważania współpracy z partnerami prywatnymi, infrastruktura ta musi jednak dać im możliwość uzyskania minimalnej oczekiwanej przez nich stopy zwrotu¹⁰.

W związku z powyższym Konsultanci sugerują rozważenie przeznaczenia omawianego terenu w szczególności na:

1. Regionalny Park Rozrywki o potencjał terenu oraz lokalizacja Czestochowy powodują, że można rekomendować powstanie w tym miejscu parku rozrywki o skali ogólnopolskiej, jakiego jeszcze nie ma w naszym kraju, w którego skład mogłyby wejść m.in.: różnego rodzaju parki tematyczne i edukacyjne (nawet takie m.in. do walorów Jury Krakowsko-Czestochowskiej), miasteczka rozrywki z atrakcjami typu kolejki górskie, karuzele, domy strachów, śmieci gaj itp., śpark miniatur, interaktywne centrum nauki, centrum sportów ekstremalnych itd. Obiekty te mogłyby uzupełnić bazę noclegową skorelowaną z obiektem Parku Wodnego. Docelowo grupą byłoby turyści (z kraju i zagranicą), wycieczki szkolne, firmy organizujące imprezy integracyjne dla pracowników itp.
2. O ile pozwoli na to warunki rodowiskowe o nowoczesnej dzielnicy hotelowo-mieszaniowo-usługowej (wsparcie funkcji miastotwórczych i centrotwórczych) z bazą noclegową o różnicowanym standardzie, zabudowalnością mieszkaniową (wykluczając jednak zamknięte osiedla) z rozbudowanymi powierzchniami handlowo-usługowymi (np. na poziomie parterów budynków) i lokalnym centrum rekreacji i wypoczynku, w którego skład wszedłby Park Wodny. Docelowo grupą byłoby przede wszystkim mieszkańcy Czestochowy oraz turyści.

3.4.2 Rekomendowany program funkcjonowania Obiektu

Biorąc pod uwagę szczegółowe analizy i wnioski, wynikające ze sporządzonych przez Investment Support opracowań, tj. analizy rynku docelowego dla planowanego Przedsięwzięcia: budowa Parku Wodnego w Czestochowie oraz analizy otoczenia rynkowego dla projektu Aquapark w Czestochowie, w tym także uwarunkowania ekonomiczno-finansowe i prawno-organizacyjne realizacji inwestycji, Konsultanci opracowali wstępny, ogólny program funkcjonowania mającego powstać obiektu Parku Wodnego.

Warto przypomnieć, że 92% ankietowanych mieszkańców Miasta i okolic oraz turystów popiera budowę kompleksu sportowo-rekreacyjnego w Czestochowie. Blisko 70% respondentów (czyste odpowiedzi dla kategorii aquapark jak i park wodny) wyraża zainteresowanie korzystaniem z nowoczesnego obiektu basenowego o bardzo szerokim programie usług i różnorodnych atrakcji. Zainteresowanie pozostałymi obiektami (basenami o funkcji czysto sportowej) jest zdecydowanie niższe (ok. 10% i mniej).

Rekomenduje się zatem realizację obiektu o wysokim standardzie, połączonych i komplementarnych funkcjach z bardzo szerokiego zakresu, który stanie się, ze względu na wiele oferowanych atrakcji, miejscem chętnie odwiedzanym przez mieszkańców Czestochowy i okolic oraz turystów, a co za tym idzie, pozwoli na maksymalizację przychodów.

¹⁰ jak wynika z analiz finansowych sam obiekt Parku Wodnego nie jest w stanie wygenerować wystarczająco wysokiego dochodu, aby inwestorzy prywatni rozważali finansowe zaangażowanie w jego realizację o porównywalnym poziomie do niniejszego Opracowania o Analizę Opłacalności Inwestycji.

Ze względu na lokalizację (w bezpośrednim sąsiedztwie zbiorników wodnych), a także sugerowaną skalę inwestycji w Czestochowie (mając na względzie ofertę obiektów konkurencyjnych, wysokie nakłady inwestycyjnych oraz przyszłe koszty eksploatacyjne), Konsultanci proponują uwzględnić w programie funkcjonowania Parku Wodnego jedynie baseny i atrakcje wewnętrzne, natomiast zewnętrzne ograniczyć do niewielkiego basenu połączonego z basenem wewnętrznym obiektu. Taki zakres Inwestycji odpowiada opisowi „Aquaparku” zawartemu w „Analizie rynku docelowego dla planowanego Przedsięwzięcia: budowa Parku Wodnego w Czestochowie”.

Obiekt sportowo-rekreacyjny „Park Wodny” w kształcie funkcjonalnym, zaproponowanym przez Konsultantów, będzie nowoczesnym i atrakcyjnym miejscem oferującym usługi rekreacyjne oraz sportowe. Sugeruje się, aby był porównywalny z aquaparkami w Dobrowie Górniczej czy Tarnowskich Górach (ze względu na warunki popytowe oraz konkurencję nieuzasadnione wydaje się realizowanie inwestycji o skali aquaparków w Łodzi czy Wrocławiu), przewyższając jednak te obiekty zakresem, jakością oraz nowoczesnością oferowanych usług, szczególnie strefy komercyjnej (wellness&spa). Podkreślić należy, że atrakcyjność danego obiektu znaczący wpływ ma jego wystrój. Zaleca się zatem, aby planowany Park Wodny w Czestochowie charakteryzował się bardzo atrakcyjnym wystrojem, ciekawą aranżacją wnętrza, wysokiej jakości sztuczną, a w miarę możliwości naturalną roślinnością itp. (ostateczna decyzja powinna wynikać z analiz technicznych i koncepcji architektonicznej) oraz na tyle intensywnym wyposażeniem w atrakcje wodne i inne, aby zapewnić różnorodny rozrywk dla klientów przez okres 1,5 do 2,5 h. W przypadku, gdy liczba atrakcji będzie zbyt mała, istnieje duże ryzyko niezyskania planowanej frekwencji (wykorzystania Obiektu).

Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe uwagi i wnioski z analizy otoczenia, rekomendowany program funkcjonowania dla Czestochowskiego Parku Wodnego przedstawia się następująco¹¹:

➔ **Kompleks basenowy o wysokim standardzie, obejmujący:**

- basen pływacki (wymiary 25 m x 12,5m);
- basen rekreacyjny z powierzchni lustra wody ok. 340 m² stanowiący zespół połączonych niecek o nieregularnych kształtach (połączona odpowiednio atrakcyjną aranżacją elementów architektonicznych niecek, młode atrakcje w postaci wysp i mostków, sztuczne skały, mini skały wspinaczkowe, wodospady, podświetlenie itp.) wraz z rozbudowaną infrastrukturą typu ściechy wodne i hydromasaż (gejzery wodne i powietrzne, ławki z belkami, dzika rzeka, masaże karku itd.);
- basen ze sztuczną falą: pow. lustro wody ok. 300 m² przeznaczony do pływania rekreacyjnego dla dorosłych i dzieci;
- brodzik dla dzieci z powierzchni lustra wody ok. 130 m² - płytki basen (od 0,0 do 0,45m) z atrakcjami dla dorosłych i dla dzieci, przykładowo: gejzery, wodotryski, bicze wodne, masaże podwodne, śgrzybki i parasole, kurtyna wodna, grotta,

¹¹ Konsultanci zastrzegają, że przedstawiony program funkcjonowania jest jedynie wstępny, szacunkowy propozycją, opartą na porównaniach z realizacjami obiektów podobnego typu. Przyjęte założenia co do funkcji, jakości i powierzchni poszczególnych stref Parku Wodnego, posłużą do sporządzenia projekcji finansowej Przedsięwzięcia, w szczególności założeń przychodowo-kosztowych. Szczegółowy program funkcjonalny, jak i koncepcja architektoniczna powinny stać się przedmiotem odrębnych opracowań i analiz.

zje d alnie w kształcie zwierząt, hu tawki, różnorodne materace pływające, kolorowe reflektory podwodne itd.;

- rekreacyjny basen zewnętrzny (całoroczny) połączony luz wodny z halą basenową, z gejerami, masażami i siedziskami do masażu powietrznych, wyposażony w przykrycie ograniczające straty ciepła i reflektory podwodne. Sugerowana powierzchnia basenu zewnętrznego to 150 m².
- baseny (przykładowo 5 sztuk) do hydromasażu typu whirlpool/jacuzzi o łącznej pow. lustra wody ok. 20 m²
- dziki rzek z lustrem wody o pow. ok. 155 m²;
- zje d alnie:
 - zje d alnie rurowe zewnętrzne (np. 3) z l dowiskiem niezależnym w hali basenowej, wykorzystanie efektów multimedialnych;
 - zje d alnie wodne wewnętrzne, z niezależnymi l dowiskami (np. rywna do zjazdu na pontonach, rywny do szybkiego zjazdu z przegięciami itp.).

Przyjmując łączną powierzchnię hali basenowej (wraz z gastronomią o barkiem mokrej stopy) wyniesie ok. 3 700 m², zaś łączna powierzchnia lustra wody ok. 1 590 m².

→ Odnowa biologiczna o wellness&spa obejmująca:

- Strefa saun (przykładowo: kąpielnia parowa, sauna sucha, sauna fińska, biosauna, caldarium, rasuła, kabina nienapompowana);
- Masaże i zabiegi (przykładowo: kabina biczów wodnych, kabiny masażu wodnych kropelkowych, kabiny masażu wodnych igłowych, stanowiska masażu ręcznego, stanowiska - kąpielnia masująca);
- Wellness&spa i zabiegi (przykładowo: kąpielnia o spa, kąpielnie białe, krioterapia, tlenoterapia);
- Inne (przykładowo: grota solna, solaria, kosmetyczka, fryzjer).

/ czną powierzchnię usług, zapleczy sanitarnych, zapleczy personelu, komunikacji oraz gastronomii w tej strefie oszacowano na ok. 1 000 m².

→ Strefa sport i fitness obejmująca:

- Sale do ćwiczeń ruchowych (np. aerobik, calanetics, stretching, kursy samoobrony, judo, capoeira itp.);
- Sale do ćwiczeń tanecznych (lustra, specjalna podłoga, nagłośnienie, filmowanie i odtwarzanie);
- Siłownia;

Przyjmując powierzchnię usług, zapleczy sanitarno-szatniowych, zapleczy personelu, komunikacji, gastronomii w tej strefie wyniesie ok. 1 000 m².

→ Strefa rozrywki, obejmująca:

- 6-torowa kręgielnia;

- sale do gier i zabaw (gry zręcznościowe, symulatory, bilard);

Zakładająca powierzchnia usług, zapleczy sanitarno-szatniowych, zapleczy personelu, komunikacji, gastronomii w tej strefie wyniesie ok. 1 500 m².

Gastronomia: Zakładająca, a obiekty gastronomiczne zlokalizuje się, dopasowując ich standard, we wszystkich omawianych strefach. Będzie to np. bar śniadaniowy na hali basenowej, barek (wiecie soki z owoców i warzyw, napoje energetyczne, sushióbar) w strefie saun i wellness, barek z napojami i kanapkami w strefie fitness, pub w strefie rozrywki, restauracja w hallu głównym itd.

Handel: Przyjmując, że ok. 500 m² zostanie przeznaczonych na strefę handlu (np. sklepy sportowe itp.).

Należy zaznaczyć, że możliwość komercjalizacji części handlowo-usługowej będzie silnie uzależniona od koncepcji zagospodarowania pozostałego, sąsiadującego z Parkiem Wodnym terenu.

Przyjmując w Projekcji Finansowej analizowanego w prognozie finansowej Modelu powierzchnie Parku Wodnego są następujące:

- powierzchnia użytkowa Obiektów o **11 000 m²**
- powierzchnia całkowita Obiektów o **12 900 m²**
- powierzchnia lustra wody o **1 590 m²**
- powierzchnia pod wynajem: 1 820 m² (gastronomia + handel + część strefy rozrywki)

4 Analiza organizacyjno-prawna wykonalności Przedsięwzięcia

Analiza organizacyjno-prawna wykonalności przedsięwzięcia pn. „Budowa Parku Wodnego w Czestochowie” opracowana została w systemie wielowariantowym, w celu porównania możliwości realizacji Przedsięwzięcia dla różnych modeli przeprowadzenia Inwestycji, mając przede wszystkim na względzie wybór optymalnej struktury prawno-finansowej realizacji projektu Parku Wodnego oraz koncepcji zarządzania obiektem, przy jednoczesnym zachowaniu interesu publicznego Miasta Czestochowy.

W konsekwencji niniejszy dokument zawiera rozbudowany opis realizacji inwestycji, z wykorzystaniem instytucji spółki prawa handlowego, prawa użytkowania wieczystego oraz nowych regulacji dotyczących partnerstwa publiczno-prywatnego i koncesji na roboty budowlane, przedstawione odpowiednio w trzech głównych grupach modeli:

MODEL PUBLICZNY

Model I – samodzielna realizacja inwestycji przez Miasto za pośrednictwem Spółki Miejskiej (Spółka Właścicielsko Zarządcza powołana do przeprowadzenia budowy i zarządzania infrastrukturą Parku Wodnego, Spółka ze 100% udziałem Miasta).

MODELE Z UDZIAŁEM INWESTORA PRYWATNEGO

Model II - umowa spółki na podstawie Kodeksu spółek handlowych pomiędzy Miastem a partnerem prywatnym;

Model III – umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym pomiędzy Miastem (podmiotem publicznym) a partnerem prywatnym, w oparciu o projekt ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym;

Model IV – umowa koncesji na roboty budowlane w oparciu o projekt ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi;

Model V - umowa o współpracy pomiędzy Miastem a partnerem prywatnym (na przykład umowa dzierżawy).

Konsultanci podkreślają, że podjęto decyzję o odstąpieniu od opracowania modelu realizacji inwestycji w oparciu o obowiązujące ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym¹², ze względu na występujące bariery prawne (m. in. brak wstępnego ogłoszenia o zamierzeniach) i skupiono się na analizie realizacji inwestycji w modelach szeroko rozumianego partnerstwa publiczno-prywatnego w oparciu o projekty dwóch nowych ustaw, tj. ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym¹³ oraz ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi¹⁴.

¹² Dz. U. z 2005 r., Nr 169, poz. 1420.

¹³ Projekt ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym, z dnia 18 lipca 2008r., materiały dostępne na stronie internetowej Ministerstwa Gospodarki:

<http://bip.mg.gov.pl/Projektowane+akty+normatywne/Regulacje+gospodarcze/>.

¹⁴ Projekt ustawy o koncesji na roboty budowlane i usługi dostępny jest na stronie internetowej Ministerstwa Infrastruktury: http://bip.mi.gov.pl/pl/bip/projekty_aktow_prawnych/projekty_ustaw/ustawy_autostrady_i_drogi_krajowe/proj_ust_koncesje_rob_budowl. Obydwa projekty zostały zaakceptowane przez Komitet Rady Ministrów.

MODEL PRYWATNY

Model VI - realizacja inwestycji samodzielnie przez podmiot prywatny na gruncie przekazanym od Miasta w użytkowanie wieczyste (opcjonalnie sprzedaż gruntu).

Każdy z powyższych modeli zostanie poddany analizie z punktu widzenia:

- podstaw prawnych dla realizacji każdego z modeli,
- praw i obowiązków partnerów;
- istotnych postanowień umów w każdym z wariantów,
- rodzaju i wielkości wkładu własnego oraz zasad i terminów jego wnoszenia przez podmiot publiczny,
- zasad wynagrodzenia partnera prywatnego (mechanizmy, korekta),
- ubezpieczenia i gwarancji umowy,
- warunków przekazania podmiotowi publicznemu składnika majątku po zakończeniu umowy,
- występowania elementów pomocy publicznej w przedsięwzięciu
- warunków ryzyka prawnego oraz prawno-podatkowego, związanego z zastosowaniem każdego z wariantów.

Podkreślamy, że jakkolwiek każdy z modeli opracowanych w niniejszym rozdziale jest wykonalny pod względem prawnym i organizacyjnym (model partnerstwa publiczno-prywatnego i koncesji na roboty budowlane będzie możliwy po uchwaleniu nowych regulacji prawnych), Konsultanci nie wyznaczają jednoznacznie rekomendowanej formy realizacji Inwestycji, wskazując jednocześnie wady i zalety poszczególnych modeli.

Ostateczna decyzja powinna być podjęta po rozpoznaniu zainteresowania udziałem inwestorów prywatnych w planowanym Przedsięwzięciu, uwzględnieniu aspektów finansowych poszczególnych modeli oraz preferencji Miasta.

4.1 Analiza stanu prawnego składników majątkowych, ze szczególnym uwzględnieniem stanu składników majątkowych stanowiących wkład własny Miasta w Przedsięwzięcie

W omawianym Projekcie, wkład własny Miasta jako podmiotu publicznego polega na wniesieniu nieruchomości, służącej realizacji przedsięwzięcia, tj. na której ma być posadowiony obiekt Parku Wodnego.

Nieruchomość położona jest w Czestochowie, na terenie Parku Wypoczynkowego ścisim, ograniczonym ulicami: w. Jadwigi, Inowrocławskiej, Lwowskiej, Toruńskiej, Wałowej, Bieszczadzkiej oraz Huculskiej.

Realizacja docelowego zagospodarowania terenu przewidywana jest na obszarze niżej wyszczególnionych działek¹⁵:

¹⁵ Wykaz działek sporządzony na podstawie informacji przekazanych z Urzędu Miasta Czestochowa. Konsultanci podkreślają, że w przypadku modyfikacji docelowego obszaru zagospodarowania, zmiany te zostaną uwzględnione w niniejszym Opracowaniu.

działka o numerze ewidencyjnym 8	o powierzchni około	9.0279 m ²
działka o numerze ewidencyjnym 9	o powierzchni około	0.2245 m ²
działka o numerze ewidencyjnym 10	o powierzchni około	1.0181 m ²
działka o numerze ewidencyjnym 45/46	o powierzchni około	8.4914 m ²
działka o numerze ewidencyjnym 21	o powierzchni około	3.9678 m ²
działka o numerze ewidencyjnym 1/1	o powierzchni około	0.7290 m ²
działka o numerze ewidencyjnym 1/10	o powierzchni około	4.0946 m ²
działka o numerze ewidencyjnym 10/1	o powierzchni około	2.0283 m ²
działka o numerze ewidencyjnym 1/9	o powierzchni około	0.3745 m ²
działka o numerze ewidencyjnym 10/2	o powierzchni około	0.0103 m ²
działka o numerze ewidencyjnym 2/1	o powierzchni około	0.3445 m ²
działka o numerze ewidencyjnym 1/1	o powierzchni około	0.0586 m ²
działka o numerze ewidencyjnym 1/14	o powierzchni około	0.0434 m ²
działka o numerze ewidencyjnym 1/15	o powierzchni około	7.0257 m ²
działka o numerze ewidencyjnym 7/1	o powierzchni około	0.0307 m ²
działka o numerze ewidencyjnym 7/4	o powierzchni około	0.0634 m ²
działka o numerze ewidencyjnym 5/6	o powierzchni około	0.1347 m ²
działka o numerze ewidencyjnym 5/3	o powierzchni około	0.3061 m ²
działka o numerze ewidencyjnym 2/3/2/4	o powierzchni około	1 1 ... m ²
działka o numerze ewidencyjnym 4/6	o powierzchni około	0.4439 m ²
działka o numerze ewidencyjnym 4/3	o powierzchni około	0.2289 m ²

Tak wskazany obszar przewidziany pod realizację inwestycji ma powierzchnię całkowitą około 40.8479 m² i jest własnością Miasta Czestochowy.

Zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Czestochowy z dnia 29 lipca 2003 r. (GGN.III.72247-5-3/03) na działkach o nr ewidencyjnych: 8, 9, 10 obr b 158 ; 45, 56 obr b 170; 21, 1/13, 1/15 obr b 171; 1/9, 1/10, 1/1, 10/1, 10/2 obr b 172; 1/1, 1/14, 1/15, 2/1, 2/3, 4/3, 4/6, 5/3, 5/6 obr b 173 o łącznej powierzchni 40.5343 ha, ustanowiono trwałe zarządzenie na czas nieoznaczony na rzecz Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Czestochowie.

Nieruchomość stanowi park rekreacyjno wypoczynkowy wraz z kompleksem zbiorników wodnych położonych w Czestochowie przy ulicach: Kordeckiego, w. Jadwigi, Inowrocławskiej, Lwowskiej, Toruńskiej, Huculskiej, Wałowej i Bieszczadzkiej.

Teren pod planowaną inwestycją, na chwilę obecną, nie jest objęty ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (dalej MPZP). Nie podjęto również uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego dla tego terenu. W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Czestochowy, zatwierdzonym Uchwałą nr 825/LI/2005 Rady Miasta Czestochowy z dnia 21 listopada 2005 roku, działki obejmujące inwestycję oznaczone są jako tereny zieleni urządzonej. Podstawowym kierunkiem przeznaczenia takich terenów są tereny zieleni urządzonej (w tym ogrody działkowe, działki rekreacyjne), tereny, urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne, obiekty służące ochronie przeciwpowodziowej i ochronie środowiska, zieleni izolacyjna, lasy i zadrzewienia oraz wody powierzchniowe i zbiorniki wodne.

W związku z brakiem MPZP sugeruje się opracowanie tego dokumentu. W innym przypadku realizacja Przedsięwzięcia będzie możliwa na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, która musi brać pod uwagę rodzaj zagospodarowania okolicznych obszarów, dla których nie ma obowiązującego MPZP.

Opracowanie MPZP umożliwiające lokalizację inwestycji komercyjnych będzie miało bardzo duże przeświadczenie na wycenę gruntu i jednocześnie nie pozyskanie dodatkowych środków na sfinansowanie budowy Parku Wodnego.

4.2 Samodzielna realizacja inwestycji przez Miasto za pośrednictwem Spółki Miejskiej

W Modelu I przewiduje się, że planowana inwestycja będzie przeprowadzona samodzielnie przez Miasto Czestochowę, za pośrednictwem jednoosobowej Spółki Miejskiej (Spółka Właścicielsko Zarządcza), która zostaje zaangażowana do przeprowadzenia całego procesu realizacji inwestycji, od budowy obiektu Parku Wodnego począwszy, po zarządzanie całą infrastrukturą kończąco.

Niniejszy model będzie inwestycji komunalną tzn. finansowaną przez Miasto Czestochowę. Oznacza to, że przedsięwzięcie zostanie zrealizowane z kapitałem własnym Miasta oraz innymi środkami pochodzącymi (na przykład obligacje, kredyt).

Konsultanci wskazują, że w przypadku wniesienia aportem przez Miasto do Spółki własności części terenu pod Inwestycję (ok. 40 ha), w celu pozyskania dodatkowych zasobów finansowych na realizację Przedsięwzięcia, należy rozważyć sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste części gruntu objętego Inwestycją, z przeznaczeniem go na funkcje komercyjne, na przykład park rozrywki, hotel, centrum biurowo-konferencyjne itp.¹⁶.

Miasto (Spółka Miejska), w niniejszym modelu, zachowuje pełną własność oraz kontrolę nad obiektem Parku Wodnego, ponieważ zakłada się, że inwestor prywatny (wykonawca) zostanie zaangażowany wyłącznie do robót budowlanych.

4.2.1 Podstawy prawne wykonalności inwestycji w Modelu I

W omawianym Modelu postępowanie w sprawie udzielenia zamówienia na roboty budowlane przygotowuje i przeprowadza Spółka Miejska¹⁷, która odpowiada za realizację danego przedsięwzięcia. Proces wyboru wykonawcy, przebiega według procedury szczegółowo opisanej w ustawie o Prawo zamówień publicznych¹⁸ (dalej: ustawa Pzp).

Niezależnie od wartości przedmiotu zamówienia oraz bez konieczności wystąpienia jakichkolwiek przesłanek ustawowych, do postępowania o udzielenie zamówienia na

¹⁶ Mając na uwadze wielkość obszaru przeznaczanego pod inwestycję oraz lokalizację obiektu Parku Wodnego na ok. 4 ha powierzchni przedmiotowej nieruchomości, wskazane jest przeznaczenie pozostałego niewykorzystanego terenu pod infrastrukturę komercyjną. Budowa infrastruktury komercyjnej w pobliżu Parku Wodnego, pozwala na uzyskanie dodatkowych efektów synergii, wywołanych wzajemnym oddziaływaniem funkcji publicznych i komercyjnych. Powyższe, znacznie wpływa na polepszenie wyników finansowych samego Parku Wodnego.

¹⁷ Należy zaznaczyć, że zaangażowanie Spółki Miejskiej, do przeprowadzenia całego procesu realizacji przedsięwzięcia, nie zmienia faktu, że inwestycja zostanie przeprowadzona w trybie ustawy Pzp. Zgodnie z regulacją art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy o Prawo zamówień publicznych, podmioty, w których większość udziałów posiada jednostka samorządu terytorialnego, są poddane regulacjom prawa publicznego, w tym ustawie Pzp, która zakłada konieczność działania w jej trybie podmiotów, jeżeli ponad 50% wartości udzielanego przez nie zamówienia jest finansowane ze środków publicznych lub jednostki sektora finansów publicznych posiadającej przynajmniej 50% udziałów lub akcji w podmiocie, który jest osobą prawną.

¹⁸ Dz. U. z 2007 r., Nr 223, poz. 1165 j. t.

roboty budowlane stosuje się odpowiednio przepisy ustawy Pzp dotyczącej jednego z dwóch trybów: przetargu nieograniczonego lub przetargu ograniczonego.

Wynikiem procedury przetargowej jest zawarcie umowy o roboty budowlane, uregulowanej w art. 647 - 658 Kodeksu cywilnego¹⁹ (dalej §Kcö).

Model I będzie realizowany w trybie ustawy Pzp, poprzez zlecenie w drodze przetargu nieograniczonego (b.d., z zachowaniem warunków, przewidzianych w ustawie Pzp, przetargu ograniczonego), wykonania robót budowlanych dla budowy Parku Wodnego w Cz. Stochowie.

Powyższy tryb przetargowy charakteryzują następujące cechy:

1. W tym modelu nie zakłada się powzięcia zaprojektowania i budowy obiektu z jednoczesnym zleceniem długoterminowej eksploatacji podmiotowi zewnętrznemu (operatorowi), tj. udzielenia koncesji na roboty budowlane. Oznacza to, że od początku należy przyjąć założenie realizacji inwestycji komunalnej i własnej eksploatacji, na przykład za pośrednictwem Spółki Miejskiej;
2. Konieczność formułowania przez Miasto konkretnych założeń, dotyczących inwestycji (w zakresie budowy i funkcji, jakie mają spełniać budowane obiekty) dla celów przetargu;
3. Miasto bierze na siebie pełną odpowiedzialność za operacyjną taką inwestycję i profesjonalne zarządzanie powstałą infrastrukturą;
4. Miasto, jako Zamawiający w rozumieniu ustawy Pzp, posiada pełną kontrolę nad realizacją przedsięwzięcia;
5. Miasto musi zainwestować znaczne środki finansowe, których efekt wykorzystania przy publicznym zarządzaniu obiektami sportowo-rekreacyjnymi może nie być widoczny albo wręcz może nie spełniać oczekiwań Miasta i Rady Miejskiej.

W tym miejscu należy podkreślić, że podmiot realizujący przedsięwzięcie budowy Parku Wodnego w imieniu Miasta będzie występował w postaci spółki prawa handlowego (Spółka Właścicielsko-Operacyjna Zarządca) ze 100% udziałem Miasta²⁰.

Ze względu na to, że działając poprzez spółkę, Miasto może odzyskiwać podatek VAT, rozlicza się z ewentualnym przyszłym udziałowcem i nie podwyższa wskaźników zadłużenia Miasta, o których mowa w art. 170 ustawy o finansach publicznych, uważamy, że jest to formuła najbezpieczniejsza dla Miasta²¹.

4.2.2 Prawa i obowiązki partnerów

Należy pamiętać, że w niniejszym wariancie nie występuje partner prywatny. Podmiot zewnętrzny (wykonawca albo wykonawca i projektant traktowani łącznie) zostaje zaangażowany w przedsięwzięcie jedynie do wykonania, bądź zaprojektowania i wykonania robót budowlanych na podstawie umowy o roboty budowlane. W związku z

¹⁹ Dz. U. 1964 r., Nr 16, poz. 93 z późn. zm.

²⁰ Formalne uwarunkowania powstania i funkcjonowania spółki prawa handlowego z udziałem jednostki samorządu terytorialnego zostały szczegółowo omówione w Rozdziale 4.3. niniejszego Opracowania (Model II).

²¹ Niniejsze stwierdzenie nie stanowi wiążącej opinii i rekomendowane jest wystąpienie o indywidualną interpretację do właściwego Urzędu Skarbowego.

tym, Miasto, jako podmiot realizujący inwestycję za pośrednictwem Spółki Miejskiej będzie odpowiedzialne za:

- a) Prawidłową realizację przedsięwzięcia, a w szczególności za zarządzanie administracyjne, finansowe i techniczne podczas realizacji projektu oraz monitorowanie jego realizacji;
- b) Zapewnienie promocji realizowanego przedsięwzięcia;
- c) Zapewnienie odpowiedniej struktury organizacyjnej w Urzędzie Miejskim w Czestochowie, realizującym projekt;
- d) Zapewnienie odrębnego systemu księgowego oraz rachunków bankowych dla realizacji przedsięwzięcia;
- e) Wykonanie praw i obowiązków Zamawiającego w rozumieniu ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych.

Spółka Miejska będzie ponosiła wydatki związane z funkcjonowaniem struktury organizacyjnej m.in. koszty osobowe, koszty pochodne, koszty administracyjno - biurowe oraz pozostałe koszty niezbędne dla terminowej realizacji przedsięwzięcia.

Dodatkowo, w celu utrzymania obiektu w należytym stanie, wskazane jest zobowiązanie Spółki do dokonywania nakładów odtworzeniowych i remontów.

Z punktu widzenia struktury podmiotowej eksploatacji obiektu, powstałego w wyniku realizacji inwestycji, wskazane jest powierzenie zarządzania podmiotowi zewnętrznemu (do wiadczonemu Managerowi), specjalizującemu się w zarządzaniu tego typu obiektami²².

Najbardziej optymalną formą nawiązania takiej współpracy przez Spółkę Miejską z podmiotem zewnętrznym jest umowa o zarządzanie, tzw. kontrakt menedżerski²³.

Kontrakty menedżerskie nie są uregulowane w żadnym akcie prawnym. W praktyce postrzegane są bądź jako umowy o pracę (pracowniczy kontrakt menedżerski) bądź jako umowy o charakterze cywilnoprawnym (cywilnoprawny kontrakt menedżerski). Wybór odpowiedniej formy kontraktu menedżerskiego powinien być uzależniony od roli, jaką przyjmie na siebie podmiot zarządzający.

Konsultanci wskazują, że gdy celem nawiązania stosunku zobowiązaniowego z przyszłym zarządcą jest przede wszystkim przeniesienie na menedżera prowadzenia określonego obiektu z przyznaniem mu samodzielności w zakresie prowadzenia i zarządzania obiektem, tj. wiadczenie określonych usług, to wówczas rodzaj kontraktu menedżerskiego powinien mieć postać nienazwanej umowy prawa cywilnego, do której najczęściej zastosowanie będą miały przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące umowy zlecenia (art. 734 i n. Kc.).

²² W opinii Konsultantów wskazane jest powierzenie zarządzania Parku Wodnego profesjonalnemu podmiotowi specjalizującemu się w zarządzaniu tego typu obiektami, ze względu na fakt, że Spółka Miejska należąca w 100% do jednostki samorządu terytorialnego nie gwarantuje efektywnego zarządzania.

²³ W związku z tym, że wyspecjalizowane firmy operatorskie bardzo rzadko angażują się w przedsięwzięcia tego typu co planowane w Czestochowie, nie braliśmy pod uwagę zaangażowania takich podmiotów w inwestycję.

4.2.3 Istotne postanowienia umowy

Umowa między stroną w niniejszym wariancie jest umowa o roboty budowlane. Stroną prywatną reprezentuje wykonawca albo projektant i wykonawca traktowani łącznie.

Istotne postanowienia umowy dotyczą :

- Oznaczenia stron;
- Przedmiotu umowy;
- Szczegółowego opisu poszczególnych rodzajów robót (harmonogram rzeczowo-finansowy);
- Terminów realizacji całości robót oraz poszczególnych etapów;
- Dokumentacji inwestycyjnej;
- Nadzoru i kontroli nad robotami budowlanymi;
- Obowiązków zamawiającego;
- Obowiązków wykonawcy;
- Regulacji branżowych i norm;
- Pozwoleń ;
- Trybu wyboru i zatwierdzenia wykonawców i podwykonawców;
- Dostaw urządzeń i materiałów;
- Norm jakości;
- Znajdźsk;
- Drogi dostępu, transportu, regulacji ruchu;
- Zarządzania kryzysowego;
- Zakłócenia robót;
- Przekazania do użytkowania;
- Odpowiedzialności wykonawcy (w tym kary umowne);
- Ubezpieczenia;
- Wynagrodzenia i warunków płatności (w tym warunków odbioru prac).

Zgodnie z definicją w ustawie o Prawo zamówień publicznych (art. 2 pkt 8 ustawy Pzp) roboty budowlane obejmują również zaprojektowanie i wykonanie. Podczas przygotowania do realizacji projektu należy rozważyć zaangażowanie partnera w szerszym zakresie niż tylko wykonanie robót budowlanych. Wówczas etap inwestycji oprócz robót budowlanych obejmuje dodatkowo:

- Przygotowanie projektu;
- Kryteria techniczne inwestycji;
- Kryteria oceny projektu/Wymiana informacji w fazie projektowej;
- Warunki weryfikacji i zatwierdzenia projektu/robót.

4.2.4 Rodzaje i wielkość wkładu własnego oraz zasady i terminy jego wnoszenia przez podmiot publiczny

W celu realizacji przedsięwzięcia przewiduje się przekazanie przez Miasto Spółce Miejskiej (Właścicielstwo) nieruchomości, na której ma być realizowany projekt, w formie aportu prawa własności.

Mając na uwadze powyższe, umowa Spółki powinna szczegółowo określać przedmiot tego wkładu oraz osobę wspólnika wnoszącego aport, jak również wartość nominalną objętych w zamian udziałów.

W przypadku jednostek samorządu terytorialnego zasadą jest sprzedaż bądź oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości w drodze przetargu. Jednakże art. 37 ust. 2 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami²⁴ wprowadza w tym miejscu wyjątek: jeżeli nieruchomość ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki, jako wkład własny jednostki samorządu terytorialnego, nieruchomość ta zbywana jest bezprzetargowo.

Należy podkreślić, że przez czas trwania umowy Spółka jest właścicielem gruntu oraz wzniesionej nieruchomości i wybudowanych poniżej obiektów.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że w przypadku gdy sytuacja finansowa Spółki Miejskiej wykaże, że Spółka nie posiada wystarczającej ilości środków finansowych na budowę Parku Wodnego, dopuszcza się możliwość zbycia przez Spółkę niewykorzystanej części nieruchomości (na przykład poprzez sprzedaż) inwestorowi prywatnemu.

W tym celu wskazane byłoby przeprowadzenie podziału nieruchomości zgodnie z wytycznymi: część sportowo-rekreacyjną obejmującą infrastrukturę sportową oraz część niewykorzystaną na cele projektu o charakterze komercyjnym, przeznaczoną pod funkcję usługowo-rozrywkowo-handlową (maksymalizacja ceny gruntu).

4.2.5 Zasady wynagrodzenia partnera prywatnego (mechanizmy, korekta)

W niniejszym wariantcie nie występuje mechanizm wynagradzania partnera prywatnego. Z tytułu umowy o roboty budowlane Wykonawcy zostaje przekazane wynagrodzenie za wykonane prace.

Wynagrodzenie za wykonanie umowy będzie wynagrodzeniem ryczałtowym. Wysokość wynagrodzenia nie jest uzależniona od zmian stopy inflacji czy stawek podatkowych.

W przypadku zwiększenia zakresu robót, wynagrodzenie zostanie w drodze umowy zwiększone. Do wyliczenia nowego obowiązującego wynagrodzenia użyte zostaną ceny jednostkowe, które jako załącznik stanowią część integralną części umowy o roboty budowlane.

Stawki jednostkowe i/lub dzienne stawki robocizny określone w umowie będą stanowiły podstawę do obliczenia wartości zmian, uzupełnione i/lub usunięte. Jeżeli takie stawki nie są dostępne w umowie, wykonawca, przed wykonaniem robót, bezzwłocznie zaproponuje wycenienie takich stawek do umowy, co zostanie zrealizowane po zatwierdzeniu ich przez Zamawiającego w formie aneksu. Dienne stawki robocizny będą stosowane wyjątkowo po ich zatwierdzeniu przez Zamawiającego.

Wykonawca powinien wnieść w dniu zawarcia umowy na okres jej trwania zabezpieczenie należyte do wykonania umowy. Zabezpieczenie służyć będzie do pokrycia ewentualnych roszczeń Zamawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu zamówienia.

²⁴ Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 j. t.

4.2.6 Ubezpieczenia i gwarancje umowy

Podstawą nawiązania stosunku prawnego pomiędzy Spółką miejską a wykonawcą jest umowa o roboty budowlane, regulująca prawa i obowiązki stron w zakresie przeprowadzenia robót budowlanych objętych zakresem niniejszego przedsięwzięcia.

Ubezpieczenie Wykonawcy

Wykonawca, w towarzystwach ubezpieczeniowych, na warunkach i zasadach zadowolających Zamawiaczego, wykupi i będzie posiadał odrębny polis ubezpieczeń odpowiedzialności cywilnej, obejmujący całościowy zakres prac w ramach umowy, w tym przez cały okres trwania prac, związany z wykonaniem robót. Postanowienia tam zawarte w żaden sposób nie będą ograniczały lub zwalniały Wykonawcę z jego odpowiedzialności.

Wykonawca zobowiązuje się do przedstawienia zawartych umów ubezpieczenia wraz z udokumentowanymi pełnościami składek przed rozpoczęciem robót. W przypadku niewywiązania się z tego zobowiązania Zamawiaczy jest uprawniony do zawarcia umów we właściwym zakresie i na koszt Wykonawcy.

Na życzenie Zamawiaczego, Wykonawca spowoduje, aby jego ubezpieczyciel (-ele) dostarczył Zamawiacemu wiadectwa ubezpieczeniowe potwierdzające obowiązujące rodzaje i kwoty pokrycia oraz daty wygaśnięcia każdej polisy oraz o wiadczenie, że dane ubezpieczenie nie zostanie odwołane ani istotnie zmienione w trakcie trwania robót bez wcześniejszego powiadomienia o tym Zamawiaczego na piśmie z wyprzedzeniem na 30 dni kalendarzowych.

Wykonawca gwarantuje, że jego polisy ubezpieczeniowe pozostaną ważne przez cały okres wynikający z zapisów umowy lub innych dokumentów umowy.

Niezależnie, Wykonawca jest odpowiedzialny za uzyskanie każdego innego ubezpieczenia wymaganego do pokrycia odpowiedzialności.

W przypadku, jeżeli Wykonawca w jakimkolwiek momencie odmówi dostarczenia polis/ wiadectw ubezpieczeniowych wymaganych lub jakiegokolwiek polisa Wykonawcy zostanie anulowana albo uznana za niewystarczającą, Zamawiaczy ma prawo wykupienia takiego ubezpieczenia. W takim przypadku wynagrodzenie z tytułu umowy zostanie obniżone o kwotę równą kosztom uzyskania takiego ubezpieczenia poniesionym przez Zamawiaczego.

Wykonawca pozostaje odpowiedzialny za szkody nie pokryte polisą ryzyko budowlano-montażowe zawartą przez Zamawiaczego, w tym za szkody poniżej franszyzy redukcyjnej w niej określonej (w wysokości x zł).

Wykonawca zobowiązuje się posiadać polis ubezpieczeń od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzonym przez siebie działalnością w określonej wysokości przez okres wykonywania umowy i na życzenie Zamawiaczego okazać kopie dowodu opłacenia składek.

Rękojmia za wady i gwarancje Wykonawcy

Wykonawca gwarantuje, że roboty będą wykonane zgodnie z zapisami umowy i za określonym celem. Wszystkie pozycje robót będą wykonane zgodnie z najlepszą wiedzą, do wiadomości, przy użyciu najnowszych obowiązujących rozwiazań oraz w celu spełnienia wszystkich warunków, użyte będą właściwe materiały i sprzęt.

Wykonawca gwarantuje, że roboty w ramach umowy zostaną wykonane dobrze i w sposób fachowy oraz roboty i produkt wynikający z robót, jak również każda część element wszelkich materiałów i urządzeń dostarczony w ramach umowy będzie nowy i całkowicie zgodny z zasadami i warunkami umowy i prawa polskiego oraz wolny od wad prawnych, wad wykonawstwa i wad materiałowych.

Rękojmia za wady

Wykonawca gwarantuje wadium jako wykonanych robót i udziela rękojmi za wady fizyczne i prawne robót na dany okres liczony w latach, licząc od dnia podpisania Protokołu Odbioru Końcowego inwestycji przez Zamawiaczego. Zobowiązania należy interpretować zgodnie z postanowieniami polskiego Kodeksu cywilnego dotyczącymi rękojmi za wady.

Rękojmia nie rozszerza okresu i zakresu gwarancji przyznanej przez dostawcę sprzętu/wyposażenia/nawierzchni sportowych na ich zainstalowane produkty. Jeżeli zakup usług dostawcy dokonuje Wykonawca, winien on uzyskać uprzednią akceptację Zamawiaczego dla warunków gwarancji przyznawanych przez dostawcę, z zastrzeżeniem, że okres gwarancji nie może być krótszy niż określona liczba miesięcy a bieg tego terminu rozpocznie się z dniem podpisania Protokołu Odbioru Końcowego inwestycji przez Zamawiaczego. Akceptacja dla warunków gwarancji Zamawiaczy zobowiązany jest przedstawić w terminie wskazanym przez Wykonawcę.

Po upływie przewidzianego okresu od daty podpisania Protokołu Odbioru Końcowego inwestycji przez Zamawiaczego rękojmia za wady, będzie miała zastosowanie wyłącznie do wad wynikających z rażącego zaniedbania lub winy umyślnej Wykonawcy, których Zamawiaczy nie jest wiadomy lub których nie mógłby być, rozstrzygnie rzecz biorąc, wiadomy ani ich ujawni przed upływem wyżej wspomnianego okresu. Po upływie danego okresu od daty podpisania Protokołu Odbioru Końcowego inwestycji przez Zamawiaczego rękojmia, o której mowa powyżej przestaje obowiązywać definitywnie.

Do momentu upływu okresu, o którym mowa powyżej lub jakiegokolwiek okresu dodatkowego potrzebnego Wykonawcy do usunięcia ujawnionych wad Zamawiaczy ma prawo dostępu do wszystkich części robót. Prawo dostępu przysługuje też upoważnionym przedstawicielom Wykonawcy i jego Podwykonawcom i ich należyte upoważnionym przedstawicielom. Wykonawca i jego Podwykonawcy mogą też na własny koszt przeprowadzić wszelkie testy, jakie Wykonawca lub jego Podwykonawcy uznają za konieczne.

Bez uszczerbku dla innych praw i roszczeń przysługujących Zamawiaczemu, jeżeli roboty wykonane przez Wykonawcę, materiały i urządzenia dostarczone przez Wykonawcę nie spełniają warunków określonych w umowie lub innych dokumentach umowy, Wykonawca ma obowiązek, wedle wyboru Zamawiaczego, nieodpłatnie skorygować, naprawić lub ponownie wykonać roboty lub naprawić, wymienić lub zmodyfikować wadliwe elementy w formie urządzeń lub materiałów, tak by dotrzymać warunków rękojmi, przy czym roszczenia takie podejmie pod warunkiem otrzymania od Zamawiaczego powiadomienia o ujawnieniu wady. Zamawiaczy zobowiązany jest do powiadomienia Wykonawcy o wadzie w określonym czasie od jej ujawnienia.

Wykonawca zobowiązany jest przystąpić do usuwania zgłoszonej wady niezwłocznie. W przypadku nie usunięcia przez Wykonawcę wady w wyznaczonym przez Zamawiaczego terminie, Zamawiaczy może powierzyć to zadanie innym osobom, za których Wykonawca zwróci Zamawiaczemu wszelkie związane z tym koszty, w tym koszty dodatkowe, poprzez ich

niezwłocznie zapłaci lub poprzez ich potrącenie przez Zamawiającego z istniejących lub przyszłych zobowiązań wobec Wykonawcy. Powstałe roszczenia nie pozbawiają Zamawiającego prawa dochodzenia kar umownych.

Okres rękopięcia obejmuje także roboty poprawione lub ponownie wykonane. Okres rękopięcia ulega w stosunku do tych robót przedłużeniu o czas, jaki upływa od dnia ujawnienia wady, podanego w zgłoszeniu wady przez Zamawiającego, do dnia podpisania przez Strony Protokołu Usunięcia Wady.

Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia zgłoszonych przez Zamawiającego wad w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie, licząc od dnia przystąpienia do ich usunięcia.

Koszty prac związanych z zastosowaniem takich środków zaradczych (np. koszty robocizny, usług inżynierskich, nadzoru, narzędzi, urządzeń i materiałów), w tym usunięcia, wymiany lub ponownego montażu wadliwych elementów, jak również koszty transportu z placu budowy i na plac budowy ponosi wyłącznie Wykonawca. Wykonawca zobowiązany jest wykonać konieczne naprawy terminowo i zgodnie z racjonalnymi/rozsądnymi wymaganiami Zamawiającego.

Wykonawca zobowiązany jest do dokonania napraw gwarancyjnych dostarczonego sprzętu i materiałów w okresie i na warunkach gwarancji nie gorszych od tych, które udzielił dostawca. Naprawy te mogą być wykonywane bezpośrednio przez dostawcę lub producenta, jeżeli przewidują to warunki gwarancji.

Jeżeli będzie to konieczne Wykonawca dostarczy wszelkie usługi utrzymania ruchu i napraw oraz dostarczy części zamienne według rzetelnych cen rynkowych przez dany okres po upływie okresu gwarancji.

4.2.7 Warunki przekazania podmiotowi publicznemu skądniaka majątku po zakończeniu umowy

W przypadku zawarcia umowy spółki na czas nieokreślony, spółka pozostaje właścicielem skądniaków majątkowych.

W przypadku zawarcia umowy na czas określony, po upływie tego czasu, umowa spółki przewiduje rozliczenie się wspólników po zakończeniu okresu trwania umowy.

4.2.8 Wystąpienie powołania elementów pomocy publicznej w przedsięwzięciu

Podstawowym przepisem w zakresie systemu pomocy publicznej jest art. 87 ust. 1 Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską (TWE)²⁵, który stanowi, że:

„Wszelka pomoc udzielana przez państwa członkowskie lub przy udziale zasobów państwowych w jakiegokolwiek formie, która zakłóca lub grozi zakłóceniem konkurencji poprzez sprzyjanie niektórym przedsiębiorstwom lub produkcji niektórych towarów, jest niezgodna ze wspólnym rynkiem w zakresie, w jakim wpływa na wymianę handlową między Państwami Członkowskimi.

²⁵ Dz. U. UE C 321 E z 29.12.2006 (Wersje skonsolidowane Traktatu o Unii Europejskiej i Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską).

Zgodnie z ugruntowanymi wykładni w ww. przepisu wsparcie dla przedsiębiorcy będzie podlegało przepisom dotyczącym pomocy publicznej, o ile spełnione są następujące warunki:

1. Pomoc dokonywana jest ze środków publicznych, (definicja środków publicznych zawiera ustawa z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych²⁶);
2. W wyniku udzielenia pomocy jej beneficjent uzyskuje konkretną korzyść ekonomiczną;
3. Pomoc ma charakter selektywny;
4. W efekcie transferu zasobów występuje lub może wystąpić zakłócenie konkurencji;
5. Wpływ transferu zasobów na wymiany handlowe między państwami członkowskimi Unii Europejskiej.

Należy podkreślić, że w niniejszej Analizie nie poddaliśmy ocenie, pod kątem występowania pomocy publicznej, cechy stron transakcji (podmioty czy te grupy podmiotów nie podlegają takiej ocenie) lecz cechy i skutki samej transakcji zawieranej pomiędzy podmiotami (np. umowy).

Art. 87 ust. 1 TWE ma zastosowanie wobec podmiotów będących przedsiębiorcami, a tym zakresem objęte są wszelkie kategorie podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, niezależnie od formy prawnej, rodzaju finansowania oraz bez względu na to, czy przepisy danego kraju przyznają danemu podmiotowi status przedsiębiorcy czy ten nie²⁷.

W związku z powyższym podstawowe znaczenie ma rodzaj prowadzonej działalności. Przez działalność gospodarczą, zgodnie z orzecznictwem Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości (ETS) rozumie się oferowanie towarów i usług na rynku także przez podmioty publiczne²⁸. Działalność gospodarcza jest więc zarówno działalnością produkcyjną, dystrybucyjną i usługową. Nie jest istotne występowanie zarobkowego charakteru działalności, dlatego za przedsiębiorców uznawane są również przedsiębiorstwa typu non-profit oraz spółki z udziałem podmiotu publicznego²⁹.

²⁶ Art. 5. ustawy o finansach publicznych:

rodkami publicznymi są :

- 1) dochody publiczne;
- 2) rodki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej;
- 3) rodki pochodzące ze źródeł zagranicznych, niepodlegające zwrotowi, inne niż wymienione w pkt 2;
- 4) przychody budżetu państwa i budżetów jednostek samorządu terytorialnego oraz innych jednostek sektora finansów publicznych pochodzące:
 - a) ze sprzedaży papierów wartościowych oraz z innych operacji finansowych,
 - b) z prywatyzacji majątku Skarbu Państwa oraz majątku jednostek samorządu terytorialnego,
 - c) ze spłat pożyczek udzielonych ze środków publicznych,
 - d) z otrzymanych pożyczek i kredytów;
- 5) przychody jednostek sektora finansów publicznych pochodzące z prowadzonej przez nie działalności oraz pochodzące z innych źródeł

²⁷ Orzeczenie w sprawie C-41/90 Höfner i Elser przeciwko Macrotron GmbH (ECR I-1979).

²⁸ Orzeczenie ETS z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie C-35/96 Komisja v. Węchyö (ECR I-3851).

²⁹ Orzeczenie ETS z dnia 21 września 1999 r. w sprawie Albany C-76/96 (ECR I-05751).

Określenie czy w danej transakcji występuje pomoc publiczna polega na zbadaniu czy jednocześnie nie występuje przesłanki z art. 87 ust. 1 TWE. Przesłanki te zostaną omówione poniżej.

Ad. 1 Pomoc dokonywana jest ze środków publicznych

Pierwszą przesłanką wystąpienia pomocy publicznej jest wpływ władzy publicznej na dokonanie transferu zasobów³⁰ i niezależnie od tego, czy zasoby te są przynależne podmiotowi publicznemu czy też nie.

Transfer zasobów może mieć miejsce nawet wówczas, gdy obie strony transakcji są podmiotami publicznymi, np. stronami są dwie różne jednostki samorządu terytorialnego (województwo i gmina).

Zgodnie z zapisami Poradnika dla administracji publicznej „Pomoc publiczna w programach operacyjnych 2007-2013”³¹ (dalej „Poradnik”) transfer zasobów, poza najprostszą formą, jak jest bezzwrotne przekazanie danemu podmiotowi środków pochodzących z budżetu, może przybrać również inne formy, takie jak np.:

- obniżenie obciążeń podatkowych i parafiskalnych (ulga podatkowa, umorzenie lub odroczenie płatności podatku bądź innej daniny publicznej),
- przeniesienie własności składników majątkowych (np. poprzez sprzedaż lub wniesienie aportem do spółki) lub oddanie takich składników majątkowych w użytkowanie (np. poprzez zawarcie umowy dzierżawy albo najmu),
- udzielenie pożyczki lub innej formy finansowania zwrotnego,
- udzielenie gwarancji lub poręczenia (np. gwarancje Skarbu Państwa),
- objęcie akcji/udziałów w spółce prawa handlowego.

Ad.2 W wyniku udzielenia pomocy jej beneficjent uzyskuje konkretną korzyść ekonomiczną

Przesłanka druga uzależnia wystąpienie pomocy publicznej od uzyskania przez beneficjenta konkretnej korzyści ekonomicznej.

Korzyść ekonomiczna osiągnięta przez podmiot, na rzecz którego dokonywany jest transfer zasobów, aby być uznana za pomoc publiczną, musi stanowić przysporzenie na warunkach korzystniejszych niż rynkowe.

Przez przysporzenie należy rozumieć wszelką korzyść ekonomiczną. Pojęcie „przysporzenia” jest więc szersze niż pojęcie „przychód” czy też „zysk”. Przykładowo udzielenie z budżetu państwa gwarancji kredytowej danemu przedsiębiorcy nie skutkuje powstaniem u tego przedsiębiorcy przychodu ani tym bardziej zysku, jednakże gwarancja

³⁰ „Transfer zasobów to transakcja, w wyniku której następuje przepływ zasobów między dwoma podmiotami. Najczęściej mamy do czynienia z sytuacją, w której jeden z tych podmiotów (podmiot przekazujący zasoby) jest podmiotem publicznym za drugiego z nich (podmiot otrzymujący zasoby) nie jest takim podmiotem”, Pomoc Publiczna w Programach Operacyjnych 2007-2013, Poradnik dla administracji publicznej, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, marzec, 2008 r.

³¹ „Pomoc Publiczna w programach operacyjnych 2007-2013. Poradnik dla administracji publicznej”, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, marzec, 2008 r., str. 9.

ta stanowi dla przedsiębiorcy korzyść ekonomiczną, o której nie może on otrzymać kredytu, którego w przeciwnym wypadku by nie otrzymał³².

Należy podkreślić, że transfer zasobów dokonywany na warunkach ustalonych w wyniku otwartego przetargu zazwyczaj nie stanowi pomocy publicznej.

Ad. 3 – Pomoc ma charakter selektywny

Kolejnym przesłanką wystąpienia pomocy publicznej jest jej selektywny charakter. Kryterium selektywności oznacza, że nie jest pomocą publiczną taki transfer zasobów publicznych, z którego każdy z zainteresowanych podmiotów może skorzystać na równych prawach. W związku z powyższym selektywność polega na faworyzowaniu określonych podmiotów bez względu na ich formę prawną.

Ad. 4 – W efekcie transferu zasobów występuje lub może wystąpić zakłócenie konkurencji

Przesłanka czwarta, tj. wpływ na konkurencję, ma szczególne znaczenie jako, że nadrzdnym celem przepisów o pomocy publicznej jest ochrona konkurencji.

Pod pojęciem konkurencji rozumiemy zarówno konkurencję faktyczną, tj. gdy konkurują między sobą co najmniej dwa podmioty, oraz konkurencję potencjalną, która polega na tym, że w chwili obecnej danym działaniem na określonym rynku wykonuje tylko jeden podmiot, lecz potencjalnie mogą pojawić się inne podmioty zainteresowane podjęciem działania na tym samym rynku.

Rynek, na którym domniemanie groby zakłócenia konkurencji mogłoby wystąpić określany jest jako rynek właściwy (tzw. rynek relevantny). Zgodnie z definicją rynku właściwego jak podaje Komisja Europejska (dalej – KE) w *Obwieszczeniu w sprawie definicji rynku właściwego do celów wspólnotowego prawa konkurencji (97/C 372/03)*, przy ustalaniu właściwego rynku należy brać pod uwagę aspekt asortymentowy oraz geograficzny.

Stwierdzenie wystąpienia groby zakłócenia konkurencji oraz wpływu udzielanego wsparcia na wymiany handlowe między Państwami Członkowskimi UE na rynku właściwym wymaga określenia charakteru prowadzonej działalności gospodarczej oraz wpływu udzielonego wsparcia na handel i konkurencję w odniesieniu do pozostałych przedsiębiorców działających na danym rynku.

Ad. 5 – Wpływ transferu zasobów na wymiany handlowe między Państwami Członkowskimi Unii Europejskiej

Ostatnim z przesłanek niezbędnych do wystąpienia pomocy publicznej jest wpływ dokonanego transferu środków publicznych na handel między Państwami Członkowskimi UE.

Komisja Europejska nigdy nie określiła żadnych reguł czy kryteriów wyróżniających takie przypadki. Kwestia ta jest indywidualnie badana w każdej sprawie rozpatrywanej przez Komisję Europejską, a konkluzje tego badania są trudne do przewidzenia.

Nie jest zatem możliwe sformułowanie ogólnych kryteriów, które jednoznacznie mogłyby rozgraniczyć przypadki, w których transfer zasobów publicznych wpływa na wymiany handlowe między krajami członkowskimi, a przypadkami, w których taki wpływ nie zachodzi.

³² Por. – Pomoc Publiczna – § 10, str. 10.

Z praktyki KE, ETS i S du I Instancji wynika, że istnieje domniemanie spełnienia omawianej przesłanki, jeżeli wsparcie pochodzące ze środków publicznych i mające charakter selektywny oferowane jest na warunkach korzystniejszych niż rynkowe. Wówczas wsparcie takie wzmacnia pozycję rynków beneficjentów i może zakłócać konkurencję i wpływać na wymiany handlowe³³.

Należy jednak podkreślić, że analizując zagadnienie wystąpienia pomocy publicznej w Modelu I, realizowanym w całości przez spółkę prawa handlowego z udziałem jednostki samorządu terytorialnego, należy zbadać, czy utworzenie przedmiotowej spółki i objęcie w niej udziałów przez Miasto, nie stanowi pomocy publicznej.

W świetle powyższych faktów istotne znaczenie ma dokument Komisji Europejskiej pn. „Komunikat Komisji Europejskiej o stosowaniu art. 92 i 93 Traktatu EWG do udziałów w przedsiębiorstwach publicznych (Udziały w przedsiębiorstwach publicznych w kapitale spółki)”³⁴, zwany dalej „Komunikatem”.

Zgodnie z punktem 3.2 Komunikatu, pomoc publiczna nie występuje w szczególności wtedy, gdy spełniony jest tzw. „test prywatnego inwestora” (dalej „test”). Test ten polega na zbadaniu, czy inwestycja kapitałowa podmiotu publicznego jest dokonywana na warunkach, które byłyby możliwe do przyjęcia również dla inwestora prywatnego, działającego w normalnych warunkach gospodarki rynkowej (inwestor prywatny dokonuje inwestycji kapitałowej wzięty pod uwagę przede wszystkim oczekiwany zwrot z zainwestowanego kapitału oraz poziom ryzyka inwestycji). Domniemanie istnienia pomocy publicznej można wykluczyć jedynie w sytuacji, gdy w sposób oczywisty spełniony jest ww. test.

Taka sytuacja ma miejsce m. in. w przypadku, gdy następuje utworzenie nowej spółki, w której władze publiczne kontrolują całość kapitału bądź większość lub mniejszościowy pakiet akcji, pod warunkiem, że władze stosują te same kryteria, co inwestor prywatny w normalnych warunkach gospodarki rynkowej (pkt 3.2 tiret i Komunikatu).

W związku z powyższym, ze względu na realizację Przedsięwzięcia w tym Modelu całościowo przez Spółkę Miejską (w której 100% wartości kapitału należy do jednostki samorządu terytorialnego) w trybie ustawy Pzp oraz mając na uwadze fakt, że przekazanie Spółce w formie aportu nieruchomości nie będzie stanowiło pomocy publicznej, w tym wariantcie, nie będziemy mieli do czynienia z pomocą publiczną.

4.2.9 Warunki ryzyka prawnego oraz prawno-podatkowego

Ryzyko prawne można zdefiniować jako ryzyko, obejmujące legislacyjne i prawno-organizacyjne aspekty oraz związane z dysponowaniem składnikami majątkowymi³⁵.

Ryzyko prawno-organizacyjne obejmuje:

- czynniki ryzyka związane z przygotowaniem przedsięwzięcia (w zakresie sposobu i jakości prowadzenia postępowania na wybór partnera

³³ Por. „Pomoc Publiczna i...”, str. 19.

³⁴ Biuletyn KE 9-1984.

³⁵ Podkreślamy, że na gruncie projektu nowej ustawy o PPP, nie jest wymagane szczegółowe przeprowadzenie analiz rodzajów ryzyka.

prywatnego, elementów tym opracowania specyfikacji istotnych warunków zamówienia i kryteriów wyboru partnera prywatnego);

- cz ryzyk zwi zanych z budow (wyst pienia wad fizycznych lub prawnych zmniejszaj cych warto lub u yteczno sk adnika maj tkowego, opó nie b d niezgodno ci w zakresie robót budowlanych);
- ryzyko wyst pienia zmian w regulacjach dotycz cych systemów op at w ramach danej dziedziny us ug u yteczno ci publicznej, które maj wp w na koszty realizacji przedsi wzi cia lub w wyniku których zmianie ulegnie zakres praw i obowi zków stron w ramach przedsi wzi cia;
- ryzyko zwi zane z wyst pieniem si w wy szej;
- ryzyka zwi zane z rozstrzygni em sporów - ryzyka, których wyst pienie wp w na sposób i efektywno rozstrzygni cia sporu powsta ego na tle realizacji umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Ryzyko zwi zane z dysponowaniem sk adnikami maj tkowymi obejmuje:

- ryzyko zwi zane ze stanem prawnym nieruchomości;
- ryzyka zwi zane z przekazywaniem sk adników maj tkowych - ryzyka wp waj ce na warunki i terminy przekazywania sk adników maj tkowych w ramach realizacji przedsi wzi cia, w szczególno ci ryzyko:
 - a) zwi zane ze stanem sk adników maj tkowych przed ich przekazaniem,
 - b) zwi zane z przep wem informacji dotycz cych sk adników maj tkowych zaangażowanych w przedsi wzi cie,
 - c) zwi zane z wykonaniem obowi zków i egzekucj praw zwi zanych z dokonaniem przekazania,
 - d) wyst pienia wierzytelno ci lub innego prawa zwi zanego z danym sk adnikiem maj tkowym.

Szczegó wa analiza ryzyka stanowi odr bny, ostatni rozdzia niniejszego Opracowania. W poni szej tabeli zaprezentowano klasyfikacj jako ciow ryzyka do omawianego modelu.

Tabela 3. Analiza warunków ryzyka w modelu publicznym (budowa Miasto, zarządzanie Spółka Miejska)

Ryzyka		Prawdopodobieństwo wystąpienia			Wpływ na przedsięwzięcie		
		wysokie	rednie	niskie	wysoki	redni	niski
Związane z budową	opóźnienia w zakresie prac budowlanych		x		x		
	niezgodności z warunkami dotyczącymi ustalonych standardów wykonywania prac			x	x		
	wystąpienia wad fizycznych lub prawnych, zmniejszających wartość uyteczności skądniaka majątkowego		x		x		
Związane z przygotowaniem przedsięwzięcia	wprowadzania zmian do specyfikacji wyboru partnera prywatnego			x	x		
	związane ze sposobem i jakością prowadzenia postępowania o wybór partnera prywatnego	x			x		
O charakterze legislacyjnym				x	x		
Regulacyjne				x		x	
Związane z wystąpieniem siły wyższej				x	x		
Związane z rozstrzygnięciem sporów				x	x		
Związane z lokalizacją przedsięwzięcia	związane ze stanem prawnym nieruchomości			x	x		
Związane z przekazywaniem skądników majątkowych	związane ze stanem skądników majątkowych przed ich przekazaniem			x	x		
	związane z wykonaniem obowiązków i egzekucją praw związanych z dokonaniem przekazania			x		x	
	wystąpienia wierzytelności lub innego prawa związanego z danym skądnikiem majątkowym			x			x

ródło: Opracowanie własne

Spółka Miejska jako spółka prawa handlowego jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT).

W kontekście przedmiotowej inwestycji, zgodnie z art. 86 ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług³⁶ (dalej: ustawa o VAT) w zakresie, w jakim towary i usługi są wykorzystywane do wykonywania czynności opodatkowanych, podatnikowi przysuguje prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego. W związku z tym, jeżeli wydatki inwestycyjne będą wykorzystywane wyłącznie do wykonania czynności opodatkowanych, podatek naliczony wynikający z faktur, dokumentujących ich nabycie, będzie podlegał odliczeniu w całości od podatku należnego.

Podstawowym zatem kryterium decydującym o prawie podatnika podatku od towarów i usług do odliczenia podatku naliczonego przy nabyciu przez tego podatnika towarów i usług, jest wystąpienie związku pomiędzy nabytymi towarami i usługami a czynnościami opodatkowanymi podatkiem od towarów i usług, tj. takimi czynnościami, które po pierwsze podlegają opodatkowaniu podatkiem VAT, po drugie za nie korzystają ze zwolnień.

³⁶ Dz. U. z 2004 r., Nr 54, poz. 535.

4.2.10 Podsumowanie

Model I, realizowany za pośrednictwem spółki prawa handlowego ze 100% udziałem Miasta, która będzie odpowiedzialna za przeprowadzenie całego procesu inwestycyjnego, od budowy obiektu Parku Wodnego poczynając, po zarządzanie kościołem³⁷, oparto na następujących założeniach:

- a) utworzenie spółki statuuje powstanie odrębnej osoby prawnej, czyli samodzielnego podmiotu, który może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania;
- b) forma prawna Spółki zapewnia przejrzystość rozliczeń i czytelne stosunki wewnętrzne;
- c) zaletą utworzenia spółki prawa handlowego jest brak obciążeń kredytowych. Sytuacja finansowa takiej Spółki opiera się wyłącznie na prognozach przychodów i potencjalnych zysków, zawartych w analizach, sporządzonych przed przystąpieniem do przygotowania przedsięwzięcia;
- d) pełne zabezpieczenie interesów Miasta – Miasto posiada pełną kontrolę nad realizacją inwestycji, wynikającą z praw Zamawiającego, w świetle ustawy – Prawo zamówień publicznych;
- e) brak jakichkolwiek niejasności co do wartości obiektu oraz co do rozliczeń pomiędzy Miastem a potencjalnym podmiotem prywatnym (wspólnikiem w Spółce, udziałowikiem wieczystym);
- f) z punktu widzenia opinii publicznej, Miasto nie współpracuje z zewnętrznymi firmami, z którymi wchodzi w niejasne i niekorzystne dla Miasta umowy (świadczenia³⁸).
- g) relatywnie krótki czas potrzebny do rozpoczęcia Inwestycji.

Konsultanci, podkreślają jednak, że Model I wydaje się mało realny z punktu widzenia ekonomicznego i finansowego.

Główną przeszkodą realizacji inwestycji w omawianym wariantcie jest konieczność pozyskania przez Spółkę Miejską środków finansowych ze źródeł zewnętrznych (kredyty obligacje). W konsekwencji instytucja finansująca będzie dążyć do uzyskania zabezpieczenia udzielonych kredytów na nieruchomości Spółki, co w przypadku niepowodzenia przedsięwzięcia i niewypłacalności inwestora stwarza duże ryzyko dla Miasta, które może zostać pozbawione gruntu i obiektu Parku Wodnego.

Znaczne zmniejszenie ryzyka z tego tytułu byłoby możliwe w przypadku pozyskania przez Miasto środków finansowych ze źródeł nieobciążających budżetu, tj. ze sprzedaży (opcjonalnie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste) części gruntu pod infrastrukturę komercyjną. Takie posunięcia znacznie zmniejszą ryzyko kredytowania przedsięwzięcia, a tym samym zwiększą szanse na znalezienie podmiotu finansującego.

Jednocześnie nie, zapewnienie odpowiedniego, komercyjnego zagospodarowania całego terenu inwestycyjnego w otoczeniu parku Wodnego (umożliwiającego maksymalizację

³⁷ Konsultanci wskazują, że w zakresie eksploatacji obiektu Parku Wodnego rekomendowane jest powierzenie zarządzania przez Spółkę Miejską profesjonalnemu podmiotowi zarządzającemu, na przykład Managerowi.

³⁸ Słowa w cudzysłowie oznaczają zarzuty, czysto używane przez przeciwników współpracy jednostek samorządu terytorialnego z podmiotami komercyjnymi.

efektów synergii) może być bardzo istotne dla osiągnięcia sukcesu ekonomicznego Przedsiębiorstwa (samofinansowanie się parku Wodnego).

Ponadto, pragniemy zauważyć, że ze względu na samą lub niezadowolając jako zarządzania przez podmioty publiczne obiektami tego typu, co planowane w Cz. 10, należy wziąć pod uwagę zaangażowanie do eksploatacji przedmiotowego obiektu profesjonalnego podmiotu zarządzającego np. Managera.

4.3 Umowa spółki na podstawie Kodeksu spółek handlowych pomiędzy Miastem a partnerem prywatnym

Model II, opiera się na podobnych założeniach jak model poprzedni (realizacji inwestycji za pośrednictwem spółki prawa handlowego z udziałem jednostki samorządu terytorialnego), z tym różnicą, że w tym wariantcie przewiduje się zaangażowanie kapitałowe w Spółkę (Właścicielstwo Zarządczej) inwestora prywatnego.

W ramach współpracy pomiędzy Miastem a inwestorem prywatnym zakłada się wniesienie przez Miasto do Spółki aportu w postaci wyodrębnionej nieruchomości, stanowicej przedmiot inwestycji, natomiast inwestor prywatny pokryje swoje udziały lub akcje wkładem gotówkowym.

Miasto jest wówczas współnikiem w utworzonej z inwestorem spółce i, w zakresie ustalonym w umowie, jest współwłaścicielem wybudowanych później obiektów. Ma także prawo nadzorcze i wpływa na tempo i sposób realizacji prac inwestycyjnych, jak również (jeżeli zastrzeżone to w umowie), może wpływać na eksploatację wzniesionych obiektów.

4.3.1 Podstawy prawne wykonalności inwestycji w Modelu II

Podstawą prawną tworzenia i funkcjonowania spółek kapitałowych z udziałem jednostek samorządu terytorialnego stanowi przepisy ustawy o gospodarce komunalnej³⁹ i ustawy Kodeks spółek handlowych⁴⁰ (dalej §Kshö).

Na podstawie art. 9 ustawy o gospodarce komunalnej jednostki samorządu terytorialnego mogą tworzyć spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i spółki akcyjne, a także mogą przystąpić do tych spółek.

W związku z tym, że przedmiotowa Spółka będzie samodzielnie i niezależnie Spółką Celową jej utworzenie, objęcie udziałów lub akcji, wykonywanie wobec niej uprawnień i obowiązków właścicielskich, w tym dokapitalizowanie, czy też podejmowanie innych czynności w ramach jej bytu prawnego regulowane jest przepisami Ksh.

Należy zaznaczyć, że w przypadku gdy Miasto będzie posiadać wiążący udział w Spółce, nastąpi automatyczne poddanie jej działaniu przepisom ustawy Pzp.

Podkreślamy jednak, że wybór partnera prywatnego do Spółki nie musi być przeprowadzony w określonym trybie ustawy Pzp. Udziałowiec Spółki może zostać dobrany według kryteriów celowości, rzetelności i gospodarności, co daje możliwość oszczędzenia czasu i możliwość negocjowania postanowień umowy Spółki.

Do powstania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością wymaga się⁴¹:

³⁹ Dz. U. z 1997 r., Nr 9, poz. 43 z późn. zm.

⁴⁰ Dz. U. z 2000 r., Nr 94, poz. 1037 z późn. zm.

- 1) zawarcia umowy spółki,
- 2) wniesienia przez wspólników wkładów na pokrycie całego kapitału zakładowego, a w razie objęcia udziału za cenę wyższą od wartości nominalnej, także wniesienia nadwyżki,
- 3) powołania zarządu,
- 4) ustanowienia rady nadzorczej lub komisji rewizyjnej, jeżeli wymaga tego ustawa lub umowa spółki,
- 5) wpisu do rejestru.

W umowie spółki należy również odpowiednio określić pod rygorem bezskuteczności szczególne korzyści jakie mają być przyznane wspólnikom czy inne obowiązki jakie mają być na nich nałożone oprócz wniesienia wkładu na pokrycie udziałów (art. 159 Ksh). Jeżeli wkładem do spółki w celu pokrycia udziału ma być w całości albo w części wkład niepieniężny (aport), umowa spółki powinna szczegółowo określać przedmiot tego wkładu oraz osobę wspólnika wnoszącego aport, jak również liczbę i wartość nominalną objętych w zamian udziałów. Przedmiot wkładu pozostaje do wyłącznej dyspozycji zarządu spółki.

4.3.2 Prawa i obowiązki partnerów

Zakłada się, że Miasto zawiąże z inwestorem prywatnym spółkę, której celem będzie pozyskanie finansowania i wybudowanie Obiektu, a następnie co najmniej pełnienie funkcji właścicielskich i społeczna zadaniowość (tzw. SSP).

Należy podkreślić, że zaangażowanie się w przedsięwzięcie inwestora prywatnego, jako wspólnika w Spółce, będzie miało wpływ na strukturę własnościową Spółki, przede wszystkim na rozłożenie głosów podczas podejmowania uchwał oraz partycypację przez inwestora prywatnego w majątku Spółki, jak również w prawach i obowiązkach z tym związanych.

Biorąc pod uwagę nawiązanie współpracy z inwestorem prywatnym w ramach umowy Spółki należy mieć na względzie poniżej przedstawione aspekty:

- W przypadku, gdy prywatny inwestor będzie posiadał w Spółce większość udziałów nie wystąpi obowiązek poddania jej działaniu regulacji ustawy Pzp;
- Podmiot zarządzający/udziałowiec Spółki, mimo, że oprócz udziału w zyskach proporcjonalnie do wkładu początkowego do Spółki, pobiera wynagrodzenie za zarządzanie. Wypłacone wynagrodzenie Spółka będzie mogła wliczyć w koszty;
- Należy zagwarantować w umowie Spółki, że w przypadku większościowego udziału w Spółce inwestora prywatnego, nie będzie on rozporządzał majątkiem Spółki na niekorzyść Miasta. W tym celu, wskazane są zapisy wprowadzające obowiązek wyrażenia zgody w formie uchwały (podjętej jednomyślnie) na nabycie i zbycie praw do nieruchomości lub udziału w nieruchomości (art. 245 w zw. z art. 228 Ksh.);
- Należy zagwarantować w umowie, że w przypadku wykupienia udziałów podmiotu zarządzającego (tu: może być nim inwestor strategiczny) przez Miasto, własność majątku Spółki pozostanie w jej gestii.

⁴¹ Art. 163 Ksh.

Przewiduje się, że Spółca będzie ponosił wydatki, związane z funkcjonowaniem struktury organizacyjnej, m.in. koszty osobowe, koszty pochodne, koszty administracyjno-biurowe, wydatki na zakup niezbędnego wyposażenia oraz pozostałe koszty operacyjne niezbędne dla prawidłowej i terminowej realizacji przedsięwzięcia.

4.3.3 Istotne postanowienia umowy

Zgodnie z art. 157 ksh umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością powinna być zawarta w formie aktu notarialnego i powinna określać co najmniej:

- firm i siedzib spółki,
- przedmiot działalności spółki,
- wysokość kapitału zakładowego,
- czy wspólnik może mieć więcej niż jeden udział
- liczbę i wartość nominalną udziałów objętych przez poszczególnych wspólników,
- czas trwania spółki, jeżeli jest oznaczony.

Do organów spółki z o.o. zgodnie z regulacją Ksh należą: 1) zarząd, 2) rada nadzorcza lub komisja rewizyjna, 3) zgromadzenie wspólników.

Należy zaznaczyć, że w spółkach prawa handlowego zarząd i zgromadzenie wspólników są organami obligatoryjnymi, z kolei rada nadzorcza i komisja rewizyjna mogą stać się takimi organami jeżeli wspólnicy zdecydują tak w umowie spółki lub jeżeli kapitał zakładowy przewyższa kwotę 500.000 zł, a wspólników jest więcej niż 25.

Jako że w omawianym przypadku, w powstałej Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością część udziałów przypadnie Miastu, jako *lex specialis* do regulacji Kodeksu należy zastosować ustawę o gospodarce komunalnej.

Zatem, zgodnie z art. 10a ustawy o gospodarce komunalnej w spółkach z udziałem jednostek samorządu terytorialnego działająca rada nadzorcza. Członkowie rady nadzorczej, reprezentujący w Spółce jednostki samorządu terytorialnego, są powoływani spośród osób, które przeszły egzamin w trybie przewidzianym w przepisach o komercjalizacji i prywatyzacji⁴².

Z kolei członków zarządu spółek z udziałem jednostek samorządu terytorialnego powołuje i odwołuje rada nadzorcza.

Czas trwania spółki może zostać określony lub nieokreślony. W celu efektywnej realizacji zadania (celu spółki) rekomendowaną formą działania jest powołanie spółki na czas nieoznaczony. Takie rozwiązanie umożliwia kontynuowanie działalności Spółki w

⁴² Do rad nadzorczych w spółkach z udziałem jednostek samorządu terytorialnego stosuje się przepisy Kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem przepisów ustawy o gospodarce komunalnej. Kadencja członka rady nadzorczej w spółkach z większym udziałem jednostek samorządu terytorialnego trwa 3 lata (w przeciwnym razie, zastosowanie mają przepisy Ksh art. 216 §1 (Członków rady nadzorczej powołuje się na rok, jeżeli umowa spółki nie stanowi inaczej)). Do członków rad nadzorczych spółek z udziałem jednostek samorządu terytorialnego, reprezentujących w spółce jednostki samorządu terytorialnego, stosuje się odpowiednio art. 13 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji (Dz. U. z 2002 r. Nr 171, poz. 1397 i Nr 240, poz. 2055 oraz z 2003 r. Nr 60, poz. 535 i Nr 90, poz. 844) (na podst. art. 10a ust. 2, 3, 5 ustawy o gospodarce komunalnej).

przypadku chcielibyśmy wyjść z Spółki partnera prywatnego, czy włączenia nowego inwestora prywatnego, jak również przekształcenie Spółki w jednoosobową spółkę gminną.

Ksz. oraz umowa Spółki określają również prawa i obowiązki wspólników. Do najważniejszego, w kontekście omawianego projektu, obowiązkiem należą obowiązek wiadczeń pieniężnych na rzecz Spółki ze strony podmiotu zarządzającego (na przykład zarządzanie i eksploatacja Obiektu), określony w art. 176 Ksz. Jest to obowiązek przypisany do udziału, więc w przypadku zbycia tych udziałów, należy obowiązek przechodzi na nabywcę. Zasadniczą kwestią jest, czy umowa Spółki nie przewiduje możliwości zbycia tych udziałów, zbycie nie może dojść do skutku bez zgody zarządu.

Podkreślamy, że ze względu na specyfikę, prognozowaną skalę Parku Wodnego oraz konkurencyjność ze strony innych obiektów, nie przewiduje się zaangażowania do zarządzania obiektem profesjonalnej firmy operatorskiej. Z tego wiadczenia Konsultantów wynika, że w polskich realiach skłonienie inwestorów prywatnych do uczestniczenia w zarządzaniu tego typu obiektem, co planowane w Cz. Stochowie, jest bardzo trudne.

W świetle powyższych faktów, należy wziąć pod uwagę następujące warianty eksploatacji i zarządzania obiektem:

1. Zarządzanie obiektem w gestii Spółki

Wariant ten zakłada zaangażowanie kapitałowe inwestora prywatnego, który byłby jednocześnie profesjonalnym zarządcą i który wniosłby swoje know-how w zakresie zarządzania obiektem.

2. Powierzenie zarządzania Obiektem podmiotowi zewnętrznemu

Rolę zarządcy może przyjąć podmiot ściśle niezależny od wspólników Spółki. Podstawą nawiązania stosunku zobowiązaniowego pomiędzy Spółką a podmiotem zewnętrznym mógłby być tzw. kontrakt menedżerski (por. Rozdz. 4.2.2.).

4.3.4 Rodzaj i wielkość wkładu własnego oraz zasady i terminy jego wnoszenia przez podmiot publiczny

Podobnie jak w Modelu I, w tym wariantcie również przewiduje się wniesienie przez Miasto do Spółki wkładu pieniężnego w postaci aportu prawa własności przedmiotowej nieruchomości. W zamian za aport Miasto otrzyma w Spółce odpowiednią ilość udziałów. W przypadku, gdyby inwestor prywatny chciał zostać współwłaścicielem, powinien objąć w Spółce przynajmniej o jeden udział więcej od Miasta. Zatem będzie zobowiązany do wniesienia również wysokiej wartości wkładu, tak, aby skutecznie objąć udziały w Spółce.

Przez czas trwania umowy Spółki Miasto jest wraz z inwestorem prywatnym współwłaścicielem wzniesionej nieruchomości i wybudowanych później obiektów. Jeżeli Miasto zastrzegło to w umowie, to ma także prawo nadzoru i wpływa na tempo i sposób realizacji projektu oraz na eksploatację wybudowanych później obiektów.

Dodatkowo:

- Miasto ma głos decyzyjny tylko w stopniu odpowiadającym aportowi wniesionemu do Spółki;
- Istnieje ryzyko poniesienia strat w wypadku źle skonstruowanej umowy Spółki;

- Miasto ma obowiązek ponoszenia kosztów zatrudnienia i obsługi tych spółek w zakresie realizacji inwestycji i wydatkowania środków finansowych.

4.3.5 Zasady wynagrodzenia partnera prywatnego (mechanizmy, korekta)

W przypadku partnerów (wspólników spółki) wynagrodzenie partnera prywatnego oparte jest na zasadzie podziału zysków według udziałów w Spółce.

4.3.6 Ubezpieczenia i gwarancje umowy

W przypadku umowy Spółki gwarancje współzacięcia wspólników powinny zostać zawarte w umowie spółki. Dotyczy to przede wszystkim podziału zysku i współpracy z podmiotem zarządzającym na podstawie kontraktu menedżerskiego.

Zgodnie z art. 176 § 1 Ksh wspólnik może być zobowiązany do powtarzających się świadczeń niepieniężnych, wówczas w umowie spółki należy oznaczyć rodzaj i zakres takich świadczeń.

Wynagrodzenie wspólnika za takie świadczenia na rzecz spółki jest wypłacane przez spółkę także w przypadku, gdy sprawozdanie finansowe nie wykazuje zysku. Wynagrodzenie to nie może przewyższać cen lub stawek przyjętych w obrocie.

W tym przypadku zbycie udziału, jego części lub umówkowej części udziału, bądź obciążenie udziału, może nastąpić jedynie za zgodą spółki, o której mowa w art. 182 Ksh, chyba że umowa spółki stanowi inaczej.

4.3.7 Warunki przekazania podmiotowi publicznemu składu majątku po zakończeniu umowy

W przypadku zawarcia umowy Spółki na czas nieokreślony, Spółka pozostaje właścicielem składników majątkowych.

W przypadku zawarcia umowy na czas określony, po upływie tego czasu, przewiduje się rozliczenie wspólników w dwóch wariantach:

- poprzez wykupienie udziałów inwestora prywatnego przez Miasto (wówczas własność majątku spółki pozostaje w gestii spółki), albo
- w przypadku likwidacji spółki, poprzez podział majątku spółki pomiędzy wspólników (majątek spółki dzielony jest między wspólników w stosunku do ich udziałów, chyba że umowa spółki określa inne zasady jego podziału o art. 286 Ksh).

Strony mogą w umowie określić zasady podziału majątku, pozostałego po zaspokojeniu wierzycieli (art. 286 § 2 ksh). Wówczas majątek w postaci obiektu Parku Wodnego wraz z nieruchomością gruntową może zostać przeniesiony na Miasto, co powoduje zmianę właściciela (która zostaje wpisana do księgi wieczystej po 6 miesiącach na podstawie postanowienia sądu o wykreśleniu spółki z rejestru i na podstawie umowy spółki, w której są zapisy o podziale).

W świetle powyższych faktów od strony formalnej możliwy jest podział majątku spółki tak, aby nieruchomość Parku Wodnego, po zakończeniu trwania umowy spółki została przeniesiona na Miasto.

Konsultanci wskazują jednak, że ze względu na trudności związane z wyceną majątku spółki, w tym trudności w określeniu wartości obiektów stanowiących własność spółki na dzień rozwiązania umowy (wartość obiektu Parku Wodnego może być niewspółmierna do wartości udziałów posiadanych przez Miasto w spółce), określenie podziału majątku w powyższy sposób może okazać się trudne (wręcz niemożliwe).

4.3.8 Wystąpienie elementów pomocy publicznej w Przedsiębiorstwie

W celu zminimalizowania możliwości wystąpienia niedozwolonych elementów pomocy publicznej w przedsiębiorstwie, realizowanym w formie spółki, należy wybrać partnera do spółki w procedurze konkursowej. Podstawą prawną są przepisy Kodeksu cywilnego o przetargu (art. 701 Kc).

Miasto chce przeprowadzić wybór udziałowca do spółki, nie stosuje ustawy Pzp, jednak może wybrać partnera w trybie konkursowym, kierując się ochroną interesu publicznego, do czego jest zobligowana poprzez pełnienie misji realizacji polityki zadań publicznych oraz zaspokajania potrzeb wspólnoty.

Ustawa o gospodarce komunalnej, umożliwiając gminie zawieranie umów cywilnoprawnych, jednocześnie uzależnia stosowanie zasady swobody umów w wykonywaniu zadań publicznych od ogólnych norm aksjologicznych. Zasada ta nie ma bowiem charakteru absolutnego i nie oznacza niekierowanej wolności w zawieraniu umów: wprowadzone są do niej ograniczenia, do których należy: właściwość (natura) stosunku, ustawa i zasady współżycia społecznego. Te ograniczenia odnoszą się do treści oraz celu umowy, ukształtowanej przez strony⁴³.

Z właściwości stosunku wyłącza konstytucyjną zasadę gospodarności zarządzania mieniem publicznym (art. 203 Konstytucji).

Europejska Karta Samorządu Terytorialnego⁴⁴ wprowadziła zasadę, że powierzać odpowiedzialność za sprawy publiczne innemu organowi władzy, należy uwzględnić zakres i charakter zadania oraz wymogi efektywności i gospodarności (art. 4).

Z uwzględnieniem kryterium legalności, celowości, rzetelności i gospodarności odbywa się kontrola finansowa i audyt wewnętrzny jednostek sektora finansów publicznych (art. 35c ustawy o finansach publicznych⁴⁵) oraz kontrola gospodarki finansowej jednostek samorządu terytorialnego w zakresie zadań administracji rządowej, wykonywanych przez te jednostki na podstawie ustaw lub zawieranych porozumień (art. 5 ust. 2 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych⁴⁶). Również NIK przeprowadza kontrolę pod względem legalności, gospodarności, celowości i rzetelności (art. 5 ustawy o Najwyższej Izbie Kontroli⁴⁷).

Działanie w interesie publicznym zachodzi wówczas, gdy działanie odbywa się na rzecz ogółu (por. wyrok SN SK 1/04⁴⁸). Zakres interesu publicznego dla podmiotów publicznych oznaczają zasady ich działania, takie jak legalność, celowość, rzetelność i gospodarność, zatem można przyjąć, że korzyść dla interesu publicznego będzie kaźdym działaniem mającym

⁴³ Por. Marek Safjan w: §Kodeks Cywilny. Komentarz red. Krzysztof Pietrzykowski, tom I, wyd. C. H. Beck, Warszawa, 1999 r., s. 725.

⁴⁴ Dz. U. Nr 124 z 1994 r., poz. 607.

⁴⁵ Dz. U. Nr 15 z 2003 r., poz. 148 tekst jednolity z późn. zm.

⁴⁶ Dz. U. Nr 55 z 2001 r., poz. 577 z późn. zm.

⁴⁷ Dz. U. Nr 85 z 2001 r., poz. 937 tekst jednolity z późn. zm.

⁴⁸ OSN 2004/18/323.

wpływ na gospodarowanie mieniem komunalnym. Zasada gospodarcza jest nazywana zasadą racjonalnego działania⁴⁹, mającą na celu osiągnięcie największego efektu działania przy jak najmniejszej maksymalnej oszczędności środków. Innymi słowami, korzyścią dla interesu publicznego będzie możliwie jak najbardziej efektywne realizowanie przedsięwzięcia w rozumieniu ekonomicznym i finansowym.

W związku z powyższym, mając na względzie długoterminowość współpracy i zakres zadań, jakie mają zostać powierzone spółce celowej w zakresie realizacji inwestycji, należy wskazać, że postawienie kryteriów wyboru potencjalnym udziałowcom jest zgodne z zabezpieczeniem interesu publicznego oraz:

- Wybór partnera do spółki jest dla Miasta bardzo ważną i strategiczną decyzją, ponieważ dotyczy przedsięwzięcia o dużym znaczeniu;
- Zwiększa przejrzystość ofert oraz pozwala podmiotom startującym w konkursie poznać dokładnie kryteria i złożyć lepsze oferty;
- Miasto jako organizator konkursu samo ustala regulamin i zasady wyboru partnera prywatnego;
- Powoduje pobudzenie zainteresowania większej liczby osób, na którym zależy organizatorowi konkursu.
- Miasto ma prawo wyboru partnera kierując się kryteriami rzetelności i gospodarczości.

4.3.9 Warunki ryzyka prawnego oraz prawnego - podatkowego

Mając na uwadze definicje ryzyka opisane w Modelu I, poniżej w tabeli zaprezentowano klasyfikację jako ciężej dla omawianego modelu.

⁴⁹ Uchwała SN, sygn. III CZP 117/91, OSNC 1992/5/65: §W myśl tej zasady maksymalny stopień realizacji celu osiąga się postępując tak, aby przy danym nakładzie środków osiągnąć maksymalny stopień realizacji celu (tzw. zasada największego efektu) albo tak, aby przy danym stopniu realizacji celu uzyskać minimalnego nakładu środków (tzw. zasada najmniejszego nakładu środków, czyli oszczędności środków). () Kwestia, czy podmioty prowadzące działalność gospodarczą zakładają osiągnięcie zysku, czyli nadwyżki wpływów nad wydatkami, czy tylko pokrywanie kosztów swojej działalności własnymi dochodami, zależy z rodzaju realizowanych przez nie zadań i statutowo określonym celem prowadzonej działalności. Wśród podmiotów gospodarczych prowadzi działalność obliczoną na osiągnięcie zysku, a więc w celach zarobkowych.

Tabela 4. Analiza warunków ryzyka dla wariantu realizacji inwestycji we współpracy z inwestorem prywatnym w formule spółki prawa handlowego

Ryzyka		Prawdopodobieństwo wystąpienia			Wpływ na przedsięwzięcie		
Kategoria	Rodzaje ryzyk	wysokie	średnie	niskie	wysoki	średni	niski
Związane z budową	opóźnienia w zakończeniu prac budowlanych			x	x		
	niezgodności z warunkami dotyczącymi ustalonych standardów wykonywania prac			x	x		
	wystąpienia wad fizycznych lub prawnych, zmniejszających wartość lub użyteczność składnika majątkowego		x		x		
Związane z przygotowaniem przedsięwzięcia	wprowadzania zmian do specyfikacji wyboru partnera prywatnego	x			x		
	związane ze sposobem i jakością prowadzenia postępowania o wybór partnera prywatnego		x		x		
O charakterze legislacyjnym				x	x		
Regulacyjne				x		x	
Związane z wystąpieniem siły wyższej			x		x		
Związane z rozstrzygnięciem sporów			x		x		
Związane z lokalizacją przedsięwzięcia	związane ze stanem prawnym nieruchomości			x	x		
Związane z przekazywaniem składników majątkowych	związane ze stanem składników majątkowych przed ich przekazaniem			x	x		
	związane z wykonaniem obowiązków i egzekucją praw związanych z dokonaniem przekazania			x		x	
	wystąpienia wierzytelności lub innego prawa związanego z danym składnikiem majątkowym			x			x

Źródło: Opracowanie własne

W przypadku wniesienia (przez wspólnika bądź tego osobę prawną) wkładu niepieniężnego zastosowanie ma przepis art. 12 ust. 1 pkt 7 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych⁵⁰ (dalej – ustawa o CIT). Przychodem z tytułu tej czynności jest wartość nominalna przyznanych za ten wkład (akcji) udziałów. Przychód ten powstaje w dniu wpisu do rejestru podwyższenia kapitału zakładowego. Przedmiotem opodatkowania z tego tytułu jest dochód, a więc różnica między tym przychodem a kosztami uzyskania (art. 15 ust. 1j ustawy o CIT).

Dochód ten podlega łącznie z innymi dochodami spółki i łącznie opodatkowaniu na zasadach określonych w art. 19 ustawy o CIT.

Na podstawie § 8 ust. 1 pkt 6 rozporządzenia Ministra finansów w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług⁵¹, wkłady niepieniężne (aporty) wnoszone do spółek prawa handlowego i cywilnego są zwolnione z podatku VAT. Jeżeli wspólnik wnoszący aport jest podatnikiem podatku VAT, czynność wniesienia aportu winien wykazać w deklaracji jako zwolnioną. Ale czynność wniesienia aportu może być jako zwolniona od podatku VAT o skutkuje koniecznością korekty odliczonego wcześniej

⁵⁰ Dz. U. z 2000 r., Nr 54, poz. 654 j. t.

⁵¹ Dz. U. z 2004 r., Nr 97, poz. 970 z późn. zm.

podatku VAT zwi ązanego z zakupami składników wchodzących w skład tego aportu, a niezwiązanych ze sprzedażą opodatkowaną.

Jeśli chodzi o możliwość zwrotu VAT od nakładów inwestycyjnych z uwagi na przyszłą formę zarządzania obiektem, jak wynika z w/w przepisów i zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 90 i 91 ustawy o VAT, jeżeli podatnik złoży wiadczenie, że nabyty rodołek trwać, wartość niematerialna i prawna oraz grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntów będą wykorzystane dla czynności, w związku, z którymi te prawa nie przysługują, podatnik jest zobowiązany do dokonania korekty kwoty podatku naliczonego odliczonego od podatku należnego w okresie w przypadku nieruchomości 10 lat, w przypadku pozostałych rodołków trwających 5 lat.

Wobec powyższego najbardziej efektywne jest zarządzanie obiektem bezpośrednio przez Spółkę Miejską bądź na zasadzie umowy o zarządzanie z Managerem.

4.3.10 Podsumowanie

Podsumowanie opisu modelu spółki oparto na następujących założeniach:

- Realizacja inwestycji we współpracy z inwestorem prywatnym (spółka prawa handlowego) Miasto pozyskuje dodatkowe rodołki finansowe w postaci wkładu gotówkowego zewnętrznego udziałowca;
- Jeżeli przedsięwzięcie planowane do realizacji z udziałem partnera prywatnego z założenia przewiduje długoletnią współpracę, to jeżeli brak jest po stronie Miasta jakichkolwiek ograniczeń, najlepszą formą organizacyjną jest spółka prawa handlowego;
- Utworzenie spółki statuuje powstanie odrębnej osoby prawnej, czyli samodzielnego podmiotu, który może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania;
- Forma prawna Spółki zapewnia przejrzyste i czytelne stosunki między wspólnikami, ponadto dla podmiotów prywatnych spółka jest jedyną formą, w jakiej funkcjonuje się w rzeczywistości gospodarczej;
- Miasto nie jest zobowiązane do pokrycia swoich udziałów wkładem gotówkowym, co pozwala na zrealizowanie inwestycji bez konieczności zaangażowania przez Miasto znacznej ilości rodołków finansowych.

Pozyskanie inwestora prywatnego jako udziałowca kapitałowego do Spółki Miejskiej jest mało realne. Tego typu obiekt będzie zapewne generował zbyt małe dochody, lub być wręcz deficytowy i inwestor przede wszystkim może nie uzyskać zwrotu nakładów inwestycyjnych poniesionych w związku z Projektem (por. analiza opłacalności, Rozdz. 5.10.).

Dodatkowo, przewiduje się możliwe trudności w rozliczeniach w przypadku świąt, któregośkolwiek ze wspólników ze Spółki, czy w przypadku rozwiązania Spółki.

W sytuacji rozwiązania umowy spółki i ich przejęcia przez Miasto obiektu Parku Wodnego (pozostałe obiekty towarzyszące przekazane zostałyby inwestorowi prywatnemu), Konsultanci wskazują, że ze względu na wycenę majątku spółki, w tym trudności w określeniu wartości obiektów stanowiących własność spółki na dzień rozwiązania umowy, takie określenie podziału majątku spółki może okazać się trudne, a wręcz niemożliwe.

4.4 Umowa o partnerstwie publiczno – prywatnym, w oparciu o projekt ustawy o partnerstwie publiczno – prywatnym

W Modelu III zakłada się przeprowadzenie inwestycji w oparciu o projekt nowej ustawy o partnerstwie publiczno – prywatnym (dalej – projekt ustawy o PPPö), która określa ramy wspólnej realizacji przedsięwzięcia opartej na podziale zadań i ryzyk pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym.

Należy zaznaczyć, że nowa ustawa, nie przewiduje nakładania wielu dotychczasowych obowiązków, w tym sporządzania szczegółowych analiz i kategoryzowania rodzajów ryzyka, pozostawiając te decyzje samym zainteresowanym. Umożliwi ona również elastyczne konstruowanie partnerstwa odwołując się do ogólnego systemu prawa obowiązującego w Polsce oraz do dobrych praktyk i wzorców postępowania, bez nakładania obowiązków ustawowych.

Konkludując, projekt ustawy zrywa z negatywnymi aspektami obowiązującej ustawy, eliminuje zbędne obciążenia administracyjne oraz likwiduje nadmierne ograniczenia, także co do przedmiotu i treści samej umowy.

W świetle powyższych faktów, Konsultanci uznali za stosowane rozwiązanie możliwości realizacji inwestycji w formule partnerstwa publiczno – prywatnego (dalej – PPPö) zgodnie z nowymi zasadami.

4.4.1 Podstawy prawne wykonalności inwestycji w Modelu III

Zgodnie z art. 1 ust. 2 projektu ustawy o PPP przedmiotem partnerstwa publiczno – prywatnego jest wspólna realizacja przedsięwzięcia oparta na podziale zadań i ryzyk pomiędzy podmiotem publicznym a partnerem prywatnym.

Podkreślamy, że przedsięwzięcia zdefiniowane w art. 2 pkt 4 projektu ustawy o PPP, jako:

- a) budowa lub remont obiektu budowlanego;
- b) świadczenie usług;
- c) wykonanie dzieła, w szczególności wyposażenie składowiska magazynowego w urządzenia podwyższające jego wartość lub użyteczność, lub
- d) inne świadczenie,

być powiązane z eksploatacją, utrzymaniem lub zarządzaniem składowiskiem magazynowym, który jest przedmiotem partnerstwa publiczno – prywatnego lub z nim związanym. Dopiero wówczas będziemy mieli do czynienia z PPP.

Dodatkowo, aby współpraca podmiotu publicznego i partnera prywatnego została uznana za PPP, partner prywatny zobowiązany jest do poniesienia w całości albo w części wydatków na realizację przedsięwzięcia lub poniesienia ich przez osobę trzecią, z kolei podmiot publiczny zobowiązany jest do współuczestniczenia w osiągnięciu celu przedsięwzięcia, w szczególności poprzez wniesienie wkładu własnego.

Wkładem własnym, zgodnie z brzmieniem art. 2 pkt 5 projektu ustawy, jest świadczenie podmiotu publicznego lub partnera prywatnego polegające w szczególności na:

- a) poniesieniu części wydatków na realizację przedsięwzięcia, w tym sfinansowanie dopłat do usług świadczonych przez partnera prywatnego w ramach przedsięwzięcia,



b) wniesienie składowki majątkowej.

Jak stanowi art. 8 ust. 1 projektu ustawy o PPP wniesienie wkładu własnego w postaci składowki majątkowej może nastąpić w szczególności w drodze sprzedaży, użyczenia, uytworzenia, najmu albo dzierżawy.

W kontekście omawianego projektu, zakłada się wniesienie, przez podmiot publiczny, wkładu własnego w postaci składowki majątkowej stanowiącej nieruchomości gruntowej w formie uytworzenia⁵², uregulowanego przepisami 252 ó 265 Kc. (por. Rozdz. 4.4.2.1.).

W tym miejscu należy zaznaczyć, że po podjęciu decyzji o realizacji przedsięwzięcia w formule PPP, podmiot publiczny dokonuje wyboru partnera prywatnego w trybie ustawy Pzp lub projektowanej ustawy na roboty budowlane lub usługi⁵³. Zastosowanie jednej z tych ustaw uzależnione jest od pochodzenia wynagrodzenia partnera prywatnego, *ex lege* jeżeli wynagrodzenie będzie pochodzić bezpośrednio od podmiotu publicznego ó zastosowanie będą miały przepisy o zamówieniach publicznych.

Konsekwencją przeprowadzenia procedury wyboru partnera prywatnego jest zawieszenie umowy o partnerstwie publiczno ó prywatnym (dalej szumowa o PPPö).

Należy podkreślić, że w celu wykonania umowy o PPP podmiot publiczny i partner prywatny mogą zawieszać spółkę kapitałową, komandytów lub komandytowo-akcyjną. Jest to spółka celowa ó jej cel i przedmiot działalności nie mogą wykraczać poza zakres przewidziany umową o PPP (art. 13 projektu ustawy o PPP).

Konsultanci zaznaczają, że struktura spółki jest najbardziej korzystną strukturą organizacyjną, przyjętą w działalności gospodarczej. Dodatkowo, spółka ma status odrębnej osoby prawnej, którego nie mają podmiot publiczny i partner prywatny ócznie, współpracujący na podstawie zawartej umowy o PPP.

Istotne jest, że gdyby Miasto chciało zawieszać jednoosobową spółkę (Spółkę Miejską, por. Rozdz. 4.2.) w celu realizacji oraz zarządzania obiektem Parku Wodnego, to w przypadku podjęcia decyzji o realizacji przedsięwzięcia w formule PPP, Spółka Miejska mogłaby współpracować z inwestorem prywatnym na zasadach PPP, na podstawie zawieszanej umowy o PPP. Według art. 2 pkt 1) lit. b) projektu ustawy o PPP, podmiotami publicznymi są również spółki handlowe utworzone w celu wykonywania zadań publicznych⁵⁴. Zaznaczamy, jednak, że przedmiotowa Spółka Miejska nie będzie Spółką Celową w rozumieniu art. 13 projektu ustawy o PPP.

4.4.2 Prawa i obowiązki partnerów

W kontekście omawianego projektu, przedmiotem PPP będzie zrealizowanie przedsięwzięcia, polegającego na budowie lub zaprojektowaniu i wybudowaniu obiektu

⁵² Konsultanci podkreślają, że za wniesieniem wkładu własnego w postaci składowki majątkowej w drodze uytworzenia przemawia fakt, że uytworzenie może być ustanowione nieodpłatnie, co jest korzystne z punktu widzenia inwestora (inwestor prywatny nie jest zobowiązany do ponoszenia dodatkowych kosztów w postaci opłat z tytułu uytworzenia nieruchomości).

⁵³ Art. 3 ust. 1 projektu ustawy o PPP.

⁵⁴ Na gruncie obowiązującej ustawy, zgodnie z art. 4 pkt 3 lit. i, podmiotami publicznymi nie są spółki handlowe utworzone w celu wykonywania zadań publicznych. Taka spółka staje się wówczas partnerem prywatnym. W związku z tym, spółka mogłaby współpracować z inwestorem prywatnym tylko na zasadach udzielenia koncesji na roboty budowlane, czy poprzez przekazanie mu w uytworzenie (poprzez dzierżawę, najem, wreszcie sprzedaż) obiektu, będącego przez zawieszenie odrębnej spółki w celu realizacji przedsięwzięcia, już poza ramami ustawy o PPP.

Parku Wodnego w Czestochowie wraz z zagospodarowaniem pozostaego terenu, przeznaczonego pod infrastruktur komercyjn (ok. 40 ha), pocone z eksploatacj , utrzymaniem i zarz dzaniem tym skadnikiem maj tkowym, który jest przedmiotem PPP.

Zgodnie z definicj umowy o PPP partner prywatny obowi zany jest do realizacji caego przedsi wzi cia oraz poniesienia w caoci albo w czci wydatków na jego realizacj lub poniesienia ich przez osob trzeci . Ponadto, po zako czeniu trwania umowy o PPP partner prywatny obowi zany jest do zwrotu skadnika maj tkowego (tu: wzniesionego Parku Wodnego) stanowi cego przedmiot PPP, w stanie niepogorszonym, z uwzgl dnieniem jego zuycia wskutek prawidowego u ywania. Dodatkowo, skadnik maj tkowy b dzie podlega zwrotowi w przypadku, gdy b dzie wykorzystywany przez partnera prywatnego w sposób šoczywi cie⁵⁵ sprzeczny z jego przeznaczeniem.

Podmiot publiczny zobowi zany jest natomiast do wspódziaania w osi gni ciu celu przedsi wzi cia, w szczegó lnie ci poprzez wniesienie wkadu.

Warte podkre lenia jest, e umowa o PPP mo e zosta zawi zana z firm prywatn (operatorem), w tym tak e przedsi biorc zagranicznym.

Bez wzgl du na wybór zakresu dziaa partnera prywatnego, decyduj cych o rodzaju przedsi wzi cia, b d cego przedmiotem partnerstwa, nale y podkre li , e potencjalni partnerzy prywatni, którzy zg osili propozycje realizacji b d uczestniczenia w przeprowadzanym projekcie powinni mie dost p do informacji o pracach Miasta, polegaj cych na precyzowaniu koncepcji oraz funkcji obiektu (jego zagospodarowania). Jest to szczegó lnie wa ne, je li w zakres zada partnera prywatnego b dzie wchodzió zagospodarowanie obiektu w celu efektywniejszego zarz dzania jej dzia lno ci na podstawie projektu przed onego przez Miasto, a wynagrodzenie partnera prywatnego b dzie stanowió pobieranie po ytków lub innych korzy ci z przedsi wzi cia na podstawie zarz dzania obiektem przez inwestora.

W zakresie zarz dzania obiektem mo liwe s nast puj ce warianty:

- a) Zarz dzanie bezpo rednio przez inwestora (partnera prywatnego);
- b) Zarz dzanie przez podmiot trzeci, wchodz cy w skad konsorcjum po stronie partnera prywatnego (czyli faktycznie przez partnera prywatnego, ale špo rednioö, nale y mie na uwadze wzajemne rozliczenia mi dzy cz enkami konsorcjum⁵⁶).

Bez wzgl du na formuó zarz dzania, która zostanie sprecyzowana po opracowaniu odr bnej szczegó lnej analizy podatkowej i po wst pnych rozmowach z zainteresowanymi inwestorami⁵⁷, warto podkre li efektywno szerszego zaang owania si w przedsi wzi cie inwestora, w postaci eksploatacji skadników maj tkowych przedsi wzi cia.

W tym miejscu nale y zaznaczy , e projekt ustawy o PPP przyznaje podmiotowi publicznemu szczegó lne uprawnienie jakim jest prawo do biecej kontroli wykonywanych zada w ramach PPP (art. 7 projektu ustawy o PPP). Ma to istotne znaczenie z punktu widzenia ochrony interesu publicznego Miasta Czestochowy.

⁵⁵ Wykorzystanie skadnika maj tkowego w sposób oczywi cie sprzeczny z przeznaczeniem uzasadnia tylko danie zwrotu tego skadnika maj tkowego, który jest w ten sposób wykorzystywany. Nie uzasadnia natomiast odst pienia od caej umowy (art. 8 ust. 2 i 3 projektu ustawy o PPP).

⁵⁶ S to wewn trzne rozliczenia cz enków konsorcjum, które nie dotycz Miasta.

⁵⁷ W tym celu proponuje si organizacj spotkania z potencjalnymi inwestorami.

4.4.2.1 Umowa u użytkownika

W omawianym projekcie można rozpatrywać oddanie nieruchomości do dyspozycji partnerowi prywatnemu w formie użytkownika, mającej na względzie m.in. następujące uwarunkowania:

- Oddanie nieruchomości w użytkowanie następuje w drodze umowy użytkownika, na podstawie której użytkownik ma prawo korzystania z cudzej rzeczy i pobierania z niej pożytków (art. 252 Kc);
- Użytkowanie jest prawem niezbywalnym⁵⁸ i wygasa wskutek niewykonania przez lat dziesięć;
- Warunki umowy użytkownika mogą być określone w sposób dowolny pomiędzy stronami (użytkowanie może być nawet nieodpłatne, co jest korzystne z punktu widzenia inwestora prywatnego);
- Obowiązkiem użytkownika jest wykonywanie swojego prawa zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki, w tym ponoszenie ciężarów, które powinny być pokrywane z pożytków rzeczy (do obciążenia użytkownika w tym rozumieniu należy zaliczyć na przykład podatki oraz składki na obowiązkowe ubezpieczenie majątkowe) oraz dokonywanie napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy (art. 258 i 260 Kc);
- Użytkowanie jako obciążenie nieruchomości wpisywane jest w księgę wieczystej.

4.4.2.2 Spółka PPP

Spółka powstała na podstawie umowy o PPP jest tzw. spółką celową, utworzoną dla realizacji celu umowy i ograniczoną tym samym celem. W art. 13 projektu ustawy o PPP przewiduje się, że w celu wykonania umowy o PPP podmiot publiczny i partner prywatny mogą zawiązać spółkę kapitałową, komandytową lub komandytowo-akcyjną⁵⁹, gdy strony zdecydują się na tę formę współdziałania przy realizacji przedsięwzięcia w ramach współpracy z partnerem prywatnym. Oznacza to, że sama umowa o PPP, zarówno w swojej treści, jak i przeznaczeniu, nie stanowi umowy spółki.

Umowa spółki określa zatem m.in. przedmiot działalności spółki, czas trwania spółki, osoby wspólników (udzielników), ich wkłady, liczba i wysokość (wartość) przyznanych udziałów (akcji), korzyści lub obowiązki wobec spółki (art. 157 i 304 Ksh). W przypadku zawarcia umowy spółki, umowa ta staje się główną umową wykonawczą dla realizacji i zarządzania przedsięwzięciem, realizowanym w ramach PPP.

Art. 13 ust. 2 projektu ustawy o PPP stanowi, że cel i przedmiot działalności spółki zawiązanej w celu wykonania umowy o PPP nie może wykraczać poza zakres określony tą umową. Wobec tego każda zmiana umowy względnie statutu dotycząca celu lub przedmiotu działalności spółki ów musi mieścić się w zakresie wytyczonym przez umowę o PPP. Biorąc pod uwagę ten sam argument należy stwierdzić, że każda uchwała

⁵⁸ Niezbywalność użytkownika oznacza, że użytkownik nie może przenieść mu uprawnień płynących ze stosunku użytkownika na inne osoby.

⁵⁹ W przypadku spółki komandytowej i komandytowo-akcyjnej wprowadzono ograniczenie roli podmiotu publicznego, który nie może być w takiej spółce komplementariuszem.

wspólników musi mieć miejsce w granicach określonych celem istnienia spółki, którym jest wykonanie umowy o PPP. Dotyczy to w szczególności uchwał dotyczących gospodarowania istotnymi z punktu widzenia partnerstwa składnikami majątkowymi: nieruchomościami albo przedsiębiorstwem w rozumieniu art. 55¹ Kc.

Na uwagę zasługuje kwestia rozwiązania umowy spółki w kontekście rozwiązania umowy o PPP, znajdujących się w tej ostatniej. Wydaje się, że rozwiązanie spółki (art. 270 Ksh) na podstawie postanowień umowy spółki (na przykład upływu terminu, na jaki została zawiana spółka lub osiągnięcia celu, w jakim umowa spółki została zawarta) nie przesądza o rozwiązaniu umowy o PPP. Może być tak, że umowa spółki została zawarta dla realizacji etapu przedsięwzięcia, po czym ulega rozwiązaniu. Wówczas umowa o PPP nadal obowiązuje, a zmienia się jedynie forma organizacyjna (wykonawcza) realizacji przedsięwzięcia.

Jeżeli natomiast rozwiązaniu ulega umowa o PPP, z celowościowego punktu widzenia oraz faktu, że umowa spółki służy wykonaniu umowy o PPP, również umowa spółki ulega rozwiązaniu (na podstawie art. 270 pkt 4 Ksh). Partner prywatny powinien wycofać się ze współpracy ze względu na osiągnięcie celu, w jakim została zawarta umowa o PPP a spółka ulega likwidacji. Jej celowościowy charakter powoduje, że rola partnera prywatnego się kończy po zrealizowaniu przedsięwzięcia, chyba że strony zdecydowały o przedłużeniu umowy.

Strony mogą umówić się, że po zakończeniu wykonywania umowy o PPP, podmiot publiczny nabydzie udziały lub akcje posiadane przez partnera prywatnego w spółce. Taka sytuacja może mieć miejsce po osiągnięciu celu, w jakim współpracująca została zawiana, a nabycie udziałów lub akcji partnera prywatnego przez podmiot publiczny jest wyjściem alternatywnym w stosunku do likwidacji spółki po zakończeniu okresu obowiązywania umowy o PPP.

Art. 15 projektu ustawy o PPP przewiduje, że podmiotowi publicznemu przysługuje prawo pierwokupu akcji albo udziałów partnera prywatnego w spółce, o której mowa w art. 13 ust. 1. O decyzji w sprawie skorzystania z tego prawa podmiot publiczny informuje partnera prywatnego nie później niż w terminie dwóch miesięcy od dnia zawiadomienia przez partnera prywatnego o zamiarze zbycia akcji albo udziałów.

Regulacja ustawy może być w praktyce stosowana - jak się wydaje - tylko w jednym przypadku. Spółka może być zawiana wyłącznie w celu wykonania umowy o PPP, a przedmiot jej działalności nie może wykraczać poza zakres określony w umowie. Jeżeli istnienie uprzednio zawianej spółki nie jest już potrzebne do dalszego wykonywania umowy o PPP, albo jeżeli umowa o PPP została wykonana, spółka powinna ulec likwidacji. Jeżeli za umowa o PPP ulega rozwiązaniu, to spółka również powinna ulec likwidacji, ponieważ w takim przypadku ustawa nie przewiduje możliwości nabycia przez nowego partnera prywatnego udziałów (akcji) w istniejącej spółce.

Według projektu ustawy o PPP, po zakończeniu wykonywania umowy partner prywatny lub spółka przekazuje podmiotowi publicznemu składnik majątkowy, będący przedmiotem umowy o PPP, w stanie nie pogorszonej, z uwzględnieniem jego zużycia wskutek prawidłowego używania, chyba że umowa o PPP stanowi inaczej.

4.4.3 Istotne postanowienia umowy

W porównaniu do powyżej opisanych modeli, umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym jest umową, zawierającą najszerszy zakres regulacji, ze względu na zaangażowanie partnera prywatnego na kilku etapach przedsięwzięcia.

Część A o Postanowienia ogólne

1. Określenie stron umowy
2. Definicje i interpretacja
3. Przedmiot umowy
4. Wejście w życie i czas trwania umowy
5. Warunki zawieszające
6. Pomoc ze strony podmiotu publicznego
7. Zapewnienia i oświadczenia
8. Dodatkowe gwarancje
9. Dokumenty projektu oraz kolizja postanowień
10. Podział odpowiedzialności

Część B o Składniki majątkowe

1. Opis składników majątkowych
2. Tytuł prawny
3. Nabycie/przekazanie składników
4. Rekompensata za nieadekwatność
5. Miejsce inwestycji
6. Stan terenu
7. Uporządkowanie terenu

Część C: Faza inwestycyjna o Projekt, Budowa i Odbiór

1. Program budowy/harmonogram
2. Przygotowanie projektu
3. Kryteria techniczne inwestycji
4. Dokumentacja inwestycyjna
5. Wybór przedstawicieli stron
6. Kryteria oceny projektu/Wymiana informacji w fazie projektowej
7. Zapewnienie bezpieczeństwa
8. Emisje w trakcie inwestycji
9. Roboty budowlane
10. Regulacje branżowe i normy
11. Pozwolenia
12. Tryb wyboru i zatwierdzenia wykonawców i podwykonawców
13. Warunki weryfikacji i zatwierdzenia projektu/robót
14. Dostawy urządzeń i materiałów
15. Normy jakości
16. Kontrola
17. Dokumenty podlegające kontroli
18. Zmiany w harmonogramie
19. Znajdźiska
20. Drogi dostępu, transportu, regulacja ruchu
21. Zarządzanie kryzysowe

22. Media
23. Transfer technologii
24. Zakochowanie robót
25. Przekazanie do użytkowania
26. Opóźnienia w zakończeniu inwestycji
27. Wady

Cz D: Eksploatacja i utrzymanie

1. Warunki świadczenia usług
2. Eksploatacja obiektu
3. Konserwacje i remonty
4. Monitoring i kontrola świadczonych usług
5. Audyt procedur eksploatacji i konserwacji
6. Wymuszone zmiany eksploatacyjne
7. Harmonogram usług
8. Odstępstwa od standardu
9. Relacje z użytkownikami
10. Inne postanowienia dotyczące eksploatacji

Cz E: Zobowiązania stron

1. Przestrzeganie standardów
2. Zabezpieczenie wykonania zobowiązań
3. Przejście pracowników
4. Amortyzacja
5. Informacja i reklama
6. Zmiany w przedsięwzięciu
7. Kluczowe decyzje
8. Optymalizacja wydatków publicznych
9. Odpowiedzialność wobec osób trzecich
10. Umowy z osobami trzecimi oraz zmiany wykonawców
11. Wstąpienie w prawa i obowiązki partnera prywatnego
12. Ubezpieczenie
13. Ryzyko nieubezpieczone i nieubezpieczone

Cz F: Finanse

1. Finansowanie przedsięwzięcia
2. Wydatki partnerów
3. Wynagrodzenie partnera prywatnego
4. Regulacja opłat kosztowych
5. Sposób pobierania opłat i rachunki bankowe
6. Zysk partnera prywatnego
7. Dywidenda
8. Struktura wynagrodzenia
9. Sprawozdanie finansowe

Cz G: Kary finansowe

1. Naliczanie kar i ich potrącanie
2. Zapobieganie powtarzającym się naruszeniom oraz powstaniu szkody
3. Przerwy w dostawie usług

Cz H: Zmiany

1. Zmiany zakresu przedsięwzięcia
2. Zmiany w prawie
3. Zmiany w treści umowy
4. Refinansowanie
5. Zmiany podmiotowe

Cz I: Wygaśnięcie i rozwiązanie umowy

1. Wygaśnięcie umowy
2. Rozwiązanie umowy
3. Szczególne przypadki rozwiązania umowy
4. Współpraca z następcą
5. Przedłużenie okresu wykonywania niektórych postanowień umowy

Cz J: Przekazanie skądinąd majątkowego podmiotowi publicznemu

1. Tryb przekazania
2. Zakres przekazania
3. Zwolnienie z zabezpieczeń
4. Przejście pracowników

Cz K: Pozostałe postanowienia

1. Dostosowanie modelu finansowego
2. Podwykonawstwo
3. Własność intelektualna
4. Informacje poufne
5. Zakaz nieuzgodnionych wypowiedzi publicznych
6. Odsetki
7. Dane osobowe
8. Ograniczenie odpowiedzialności
9. Zbieg roszczeń
10. Całość umowy
11. Język i egzemplarze
12. Zawiadomienia
13. Czciowa nieważność
14. Rozwiązywanie sporów, prawo właściwe i jurysdykcja

4.4.4 Rodzaj i wielko wkładu własnego oraz zasady i terminy jego wnoszenia przez podmiot publiczny

W omawianym projekcie, wkład własny Miasta jako podmiotu publicznego polega na wniesieniu nieruchomości, służącej realizacji przedsięwzięcia, tj. na której ma być posadowiony obiekt Parku Wodnego w formule użytkowania (por. podrozdz. 4.4.2.1.).

4.4.5 Zasad wynagrodzenia partnera prywatnego (mechanizmy, korekta)

Podstawową formą współpracy podmiotu publicznego i partnera prywatnego jest spółka prawa handlowego, możliwa do powołania na podstawie umowy o PPP⁶⁰, zatem mechanizm wynagradzania będzie zawierał się w tej formule organizacyjno-prawnej.

W przypadku partnerów (wspólników spółki) wynagrodzenie partnera prywatnego oparte jest na zasadzie podziału zysków według udziałów w spółce.

4.4.6 Ubezpieczenia i gwarancje umowy

Por. zapisy w tym rozdziale również w poprzednich modelach.

4.4.7 Warunki przekazania podmiotowi publicznemu skądniaka majątku po zakończeniu umowy

Po zakończeniu obowiązywania umowy o PPP, partner prywatny lub spółka, zawiązana na podstawie umowy o PPP, przekazuje podmiotowi publicznemu skądniak majątkowy będący przedmiotem umowy o PPP, w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem jego zużycia wskutek prawidłowego użytkowania, chyba że umowa o PPP stanowi inaczej. Możliwe jest jednak odmiennie uregulowanie kwestii losów skądniaka majątkowego, który będzie wykorzystywany do realizacji przedsięwzięcia, w tym m. in. zaniechanie jego zwrotu i nabycie własności tego skądniaka przez partnera prywatnego.

Po zakończeniu współpracy na zasadach PPP, partner prywatny może przekazać skądniak majątkowy nie tylko podmiotowi publicznemu, będącemu stroną umowy o PPP, ale innej państwowej lub samorządowej osobie prawnej, utworzonej w celu wykonywania zadań publicznych lub spółce z udziałem jednostki samorządu terytorialnego albo Skarbu Państwa.

4.4.8 Wystąpienie elementów pomocy publicznej w przedsięwzięciu

Warunkiem zminimalizowania niebezpieczeństwa wystąpienia niedozwolonych elementów pomocy publicznej jest wybór partnera prywatnego w trybie ustawy o Prawo zamówień publicznych w celu zachowania konkurencyjności wyboru.

4.4.9 Warunki ryzyka prawnego oraz prawnego - podatkowego

Mając na uwadze definicje ryzyka opisane w wariantach pierwszym, poniżej w tabeli zaprezentowano klasyfikację jako ciową dla omawianego wariantu.

⁶⁰ Art. 6 projektu ustawy o PPP.

Tabela 5. Analiza warunków ryzyka dla wariantu realizacji inwestycji w formule partnerstwa publiczno - prywatnego

Ryzyka		Prawdopodobieństwo wystąpienia			Wpływ na przedsięwzięcie		
Kategoria	Rodzaje ryzyk	wysokie	rednie	niskie	wysoki	redni	niski
Związane z budową	opóźnienia w zakończeniu prac budowlanych		x		x		
	niezgodności z warunkami dotyczącymi ustalonych standardów wykonywania prac		x		x		
	wystąpienia wad fizycznych lub prawnych, zmniejszających wartość lub użyteczność składnika majątkowego		x		x		
Związane z przygotowaniem przedsięwzięcia	wprowadzania zmian do specyfikacji wyboru partnera prywatnego			x	x		
	związane ze sposobem i jakością prowadzenia postępowania o wybór partnera prywatnego			x	x		
O charakterze legislacyjnym				x	x		
Regulacyjne				x		x	
Związane z wystąpieniem siły wyższej			x		x		
Związane z rozstrzygnięciem sporów			x		x		
Związane z lokalizacją przedsięwzięcia	związane ze stanem prawnym nieruchomości			x	x		
Związane z przekazywaniem składników majątkowych	związane ze stanem składników majątkowych przed ich przekazaniem			x	x		
	związane z wykonaniem obowiązków i egzekucją praw związanych z dokonaniem przekazania			x		x	
	wystąpienia wierzytelności lub innego prawa związanego z danym składnikiem majątkowym			x			x

Źródło: Opracowanie własne

Celem zawartych w projekcie ustawy o PPP przepisów zmieniających ustawy podatkowe jest zapewnienie neutralności podatkowej wiadczeń, których obowiązek spełnienia stanowi treść umów o PPP. Neutralność ta obejmuje zarówno brak uprzywilejowania operacji w ramach PPP, jak i usunięcie ewentualnych ciarów, których ponoszenie stałoby w sprzeczności z charakterem umowy o PPP⁶¹.

Do przychodów podmiotu publicznego (względnie podmiotu, o którym mowa w art. 25 ust. 2 ustawy o CIT,) będzie cego podatnikiem podatku dochodowego nie zalicza się wartość mienia przekazanego przez partnera prywatnego lub spółkę PPP w trybie art. 10 projektu ustawy o PPP (art. 12 ust. 4 pkt 18 ustawy o CIT). Po drugie, do przychodów podmiotu publicznego uczestniczącego w zawarciu spółki PPP nie zalicza się nominalnej wartości udziałów (akcji) objętych w zamian za wkład niepieniężny, którego przedmiotem są podlegające lub niepodlegające amortyzacji środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne. Skoro tak, to ustalenie kosztów uzyskania jest bezprzedmiotowe (art. 12 ust. 4 pkt 19 ustawy o CIT).

⁶¹ Konsultanci podkreślają, że regulacje prawne dotyczące przepisów podatkowych zawarte w projekcie ustawy o PPP nie odbiegają swojej treści od postanowień obecnej ustawy o PPP.



Regulacja powyższa stanowi wyjątek od ogólnej reguły, zgodnie z którą do przychodów zalicza się nominalną wartość udziałów w spółce kapitałowej objętych w zamian za wkład niepieniężny w postaci innej niż przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część (art. 12 ust. 1 ustawa o CIT), natomiast kosztem uzyskania przychodu jest wartość początkowa przedmiotu wkładu, zaktualizowana zgodnie z odrębnymi przepisami, pomniejszona o sumę dokonanych przed wniesieniem tego wkładu odpisów amortyzacyjnych (art. 15 ust. 1j ustawy o CIT).

Przepis art. 15 ust. 1k pkt 1a ustawy o CIT dotyczy sytuacji, w której podmiot publiczny bądź cy podatkowym podatkiem dochodowym odpłatnie zbywa udziały w spółce PPP objęte w zamian za wkład niepieniężny (aport) w postaci niepieniężnego wkładu własnego. W takim przypadku koszt uzyskania przychodów z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) na dzień ich zbycia równy jest zaktualizowanej (jeżeli przepisy zezwalają na aktualizację) wartości początkowej aportu w postaci niepieniężnego wkładu własnego pomniejszonej o sumę podatkowych odpisów amortyzacyjnych dokonanych przed wniesieniem wkładu. Jeżeli natomiast przedmiotem wkładu (aportu w postaci niepieniężnego wkładu własnego) były grunty albo prawo użytkowania wieczystego gruntów (aktywa niepodlegające amortyzacji) ó koszt uzyskania przychodów z odpłatnego zbycia udziałów równy jest wartości wydatków poniesionych na nabycie gruntów względnie prawa wieczystego użytkowania.

Przepis art. 15 ust. 1r ustawy o CIT zawiera rozszerzenie znaczenia pojęcia koszty uzyskania przychodów, jako wszelkich kosztów poniesionych w celu uzyskania przychodów. Do kosztów uzyskania przychodu u partnera prywatnego lub spółki PPP zalicza się mianowicie pomniejszoną o sumę odpisów amortyzacyjnych wartość początkową środków trwałych względnie wartości niematerialnych i prawnych przekazanych partnerowi publicznemu w innym podmiotowi w trybie art. 10 projektu ustawy o PPP. Jest to również wyjątek od ogólnej reguły, zgodnie z którą wydatki na nabycie lub wytworzenie we własnym zakresie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych (zaktualizowane zgodnie z odrębnymi przepisami i pomniejszone o sumę odpisów amortyzacyjnych) zaliczane są do kosztów uzyskania przychodów jedynie w przypadku odpłatnego zbycia tych środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych.

Na podstawie art. 16 ust. 1 pkt 58 ustawy o CIT wkład własny podmiotu publicznego otrzymany przez partnera prywatnego i przeznaczony na cele określone w umowie PPP objęty zostaje z pewnymi wyjątkami, zwolnieniem przedmiotowym zarówno w podatku dochodowym od osób prawnych, jak i w podatku dochodowym od osób fizycznych (art. 21 pkt 2 projektu ustawy o PPP). W związku z tym ustawy nie uznaje za koszt uzyskania przychodów wydatków i kosztów bezpośrednio sfinansowanych z wkładu własnego. Wyjątki od powyższej zasady są następujące: po pierwsze, zwolnieniu nie podlegają rodki stanowiące zwrot wydatków poniesionych na realizację przedsięwzięcia będącego przedmiotem umowy o PPP przez partnera prywatnego. W pojęciu finansowania kosztów realizacji przedsięwzięcia ze środków przekazanych w formie wkładu własnego w postaci pieniężnej może się również zwrot wydatków, które zostały już poniesione i zachowane w ciar kosztów.

Tego rodzaju wydatki stanowi również koszt uzyskania przychodu w podatkach dochodowych, natomiast wkład własny w formie pieniężnej refinansujący te wydatki ó stanowi przychód (art. 17 ust. 1 pkt 42 ustawy o CIT). W ten sposób realizowana jest zasada podatkowej współmierności przychodów i kosztów ich uzyskania: gdyby przychód



z tytułu wkładu własnego refinansujcego określone wydatki objęte zwolnieniem, refinansowane wydatki nie powinny być zaliczane do kosztów uzyskania przychodów. Należy podkreślić, że przewidziany w ustawie mechanizm rozliczenia podatkowego oparty na zwolnieniu przedmiotowym jest odmienny od ogólnego mechanizmu przewidzianego w przepisach ustaw podatkowych (przychodami są również dotacje, subwencje, dopłaty i inne nieodpłatne świadczenia otrzymane na pokrycie kosztów albo jako zwrot wydatków, z wyjątkiem gdy przychody te są związane z otrzymaniem, zakupem albo wytworzeniem we własnym zakresie środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, od których dokonuje się odpisów amortyzacyjnych). Drugi przypadek niepodlegający zwolnieniu przedmiotowemu obejmuje środki przeznaczone na nabycie udziałów lub akcji w spółce. Jak się wydaje, w świetle definicji wkładu własnego sformułowanie takiego wyjątku stanowi nieporozumienie. Zastosowany w przepisie termin „środki” oznacza bowiem środki pieniężne, tymczasem wkład własny w postaci pieniężnej może być przeznaczony jedynie na sfinansowanie części kosztów realizacji przedsięwzięcia⁶², a nie na nabycie udziałów lub akcji.

Organizacyjną formą dla realizacji przedsięwzięcia PPP jest spółka prawa handlowego.

Przyjęcie takiej struktury organizacyjnej umożliwia zaliczkowy zwrot podatku VAT od poniesionych nakładów inwestycyjnych⁶³.

Podatnikowi przysługuje prawo do odliczenia podatku związanego z czynnościami opodatkowanymi, które podatnik zamierza wykonywać w przyszłości. Inaczej mówiąc, odliczenie podatku jest możliwe nie tylko w związku ze sprzedażą aktualnie prowadzoną – można ją dokonać również w związku z prowadzonymi inwestycjami. Potwierdza to kilka orzeczeń Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości (ETS) – na przykład wyrok z 14 lutego 1985 r. w sprawie 268/83 D. A. Rompelman i E. A. Rompelman-Van Deelen przeciwko Minister van Financiën.

Trzeba pamiętać, i co do zasady, zgodnie z art. 86 ust. 10 pkt 1 ustawy o VAT, prawo do obniżenia kwoty podatku należnego powstaje, w rozliczeniu za okres, w którym podatnik otrzymał fakturę albo dokument celny.

Podatnicy dokonujący zakupu towarów i usług inwestycyjnych a także dokonujący zakupu gruntów i prawa wieczystego użytkowania gruntów, przed powstaniem obowiązku podatkowego mogą ubiegać się o zwrot w formie zaliczki zapłaconego podatku naliczonego.

Na podstawie art. 93 ust. 1 ustawy o VAT stanowi, że w przypadku nabycia towarów i usług, tzw. zakupów inwestycyjnych, które nastąpią na **podstawie przepisów o podatku dochodowym zaliczane są przez podatnika do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych podlegających amortyzacji, oraz grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów**, jeżeli zostały one zaliczone do środków trwałych nabywcy, mogą ubiegać się o zwrot kosztów od tych zakupów w formie zaliczki.

Warunki i tryb zwrotu zaliczki, szczegółowo określone zostały w przepisie art. 93 ustawy o VAT i przepisy rozdziału 3 rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie zwrotu podatku niektórym podatnikom, zaliczkowego zwrotu podatku, wystawiania faktur,

⁶² Zob. uwagi do art. 4 [Formy wkładu własnego].

⁶³ Opinie przedstawione w niniejszym podrozdziale nie stanowią opinii prawnej i wymagają potwierdzenia poprzez opinie prawne bądź interpretacje organów administracji skarbowej.



sposobu ich przechowywania oraz listy towarów i usług, do których nie mają zastosowania zwolnienia od podatku od towarów i usług.

Stosownie do treści art. 93 ust. 2 ustawy o VAT, zwrot podatku naliczonego w formie zaliczki przysuguje podmiotowi uprawnionemu, jeżeli spełnia on jednocześnie następujące warunki:

- podmiot został zarejestrowany jako podatnik czynny i nie wykonał czynności opodatkowanych.
- wartość nabytych towarów bez podatku naliczonego, do których należą: środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, grunty oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów, w okresie po dniu zakończenia rejestracyjnego wynosi nie mniej niż 250.000 zł
- podmiot uprawniony uregulował całość należności za nabyte towary i usługi objęte zwrotem podatku naliczonego w formie zaliczki,
- podmiot zawarł wiadczenie, a nabyte towary i usługi zostały wydane do czynności opodatkowanych lub do czynności związanych z dostawą towarów lub świadczeniem usług przez podatnika poza terytorium kraju, które zostały wykonane nie później niż w ciągu sześciu miesięcy od dnia otrzymania ostatniej faktury stwierdzającej nabycie tych towarów lub usług oraz w tym okresie do końca następnego roku, nie będzie korzystał ze zwolnienia podmiotowego spod opodatkowania podatkiem od towarów i usług z dokonanych przez siebie czynności w związku z nieprzekroczeniem przez siebie limitu obrotu sprzedaży.

Na podstawie przepisów ustawy o CIT art. 12 ust. 4 pkt 14, wyłącza się z przychodów podatkowych wartości nieodpłatnie otrzymanych rzeczy lub praw finansowanych lub współfinansowanych ze środków publicznych w ramach rządowych programów. Wyłączenie to będzie jednak skuteczne tylko w stosunku do niektórych projektów PPP, przeprowadzanych w ramach programów zatwierdzonych przez rząd.

Należy mieć na uwadze jednak art. 13 ust. 2 pkt 3 ustawy CIT. Zgodnie z powyższym przepisem nieodpłatne udostępnienie partnerowi prywatnemu względnie spółce PPP nieruchomości lub ich części nie wiąże się z ustaleniem przychodu w wysokości równoważności czynszu, jaki przysługiwałby w razie zawarcia umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości, ustalonej na podstawie przeciętnej wysokości czynszów stosowanych w danej miejscowości przy najmie lub dzierżawie nieruchomości tego samego rodzaju.

Warunkiem zastosowania takiego preferencyjnego traktowania nieodpłatnego udostępnienia nieruchomości jest wskazanie w umowie o PPP przedmiotowej nieruchomości jako przedmiotu wkładu własnego przekazanego w formie nieodpłatnego udostępnienia (użyczenie oraz stosunki prawne, do których stosuje się przepisy o użyczeniu)⁶⁴.

Przychodami nie są także dopłaty wnoszone do spółki, jeżeli ich wniesienie następuje w trybie i na zasadach określonych w art. 177-179 Ksh (art. 12 ust. 4 pkt 11 o CIT).

Jeżeli chodzi o wniesienie do spółki nieruchomości w formie aportu, nie zalicza się do przychodów zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt 18 ustawy o CIT, wartości nieodpłatnie otrzymanych rzeczy lub praw, przekazanych podmiotowi publicznemu, samorządowej

⁶⁴ Por. Komentarz do ustawy o PPP, op. cit. s. 190-191.

osoby prawnej lub spółki handlowej z wikszościowym udziałem jednostek samorządu terytorialnego, przez partnera prywatnego lub spółkę kapitałową PPP.

Nie zalicza się również do przychodów zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt 19 ustawy o CIT, nominalnej wartości udziałów (akcji) objętych w zamian za wkład niepieniężny, którego przedmiotem są środki trwałe lub wartości niematerialno-prawne wniesione przez podmiot publiczny, samorządowosoboprawnylubspółkęhandlowązwikszościowymudziałemjednostkisamorządu terytorialnego, przez partnera prywatnego lub spółkę kapitałową PPP. Jak również zgodnie z art. 13 ust. 2 pkt 3 nieruchomości lub ich części przeznaczonych do użytkowania spółce kapitałowej PPP, jeżeli jest ono przedmiotem wkładu własnego, polegającego na sfinansowaniu części kosztów realizacji przedsięwzięcia, w tym dopłaty do usług świadczonych przez partnera prywatnego w ramach przedsięwzięcia i wniesieniu przedsięwzięcia w rozumieniu art. 55,1 Kc, nieruchomości lub rzeczy ruchomej, licencji lub innych wartości niematerialnych lub prawnych, jeżeli sę realizacji przedsięwzięcia.

Kosztem uzyskania przychodów jest wartość początkowa przedmiotu wkładu własnego pomniejszona o sumę odpisów amortyzacyjnych w przypadku gruntów lub prawa wieczystego użytkowania gruntów wartości równej poniesionej na jej nabycie.

Umowy o PPP są umowami cywilnoprawnymi, dlatego czynności "przekazania" składników majątkowych w ramach tych umów podlegają podatkowi VAT. Podmiot publiczny ma obowiązek odprowadzić VAT (podatek należny) w całości na rachunek właściwego urzędu skarbowego, a partnerzy prywatni nie w każdym przypadku mogą obniżyć swój podatek należny o podatek naliczony wynikający z faktury wystawionej przez podmiot publiczny, dokumentując "przekazanie" (art. 86 i następnie ustawy o VAT). Brakuje także precyzyjnych przepisów określających wpływ rozliczania umów o partnerstwie na kalkulowanie tzw. współczynnika (stosunek sprzedaży opodatkowanej do zwolnionej).

4.4.10 Podsumowanie

Z uwagi na fakt, że obecnie przygotowywana jest nowa ustawa o PPP, co powoduje brak możliwości stwierdzenia, w jakim ostatecznym kształcie oraz w jakim terminie nowe przepisy wejdą w życie, faktycznie ten model nie jest brany pod uwagę przy dzisiejszej ocenie optymalnego rozwiązania.

Podkreślamy jednak, że w momencie uchwalenia nowej regulacji prawnej (ustawy o PPP), jeżeli stan zaawansowania przedsięwzięcia będzie umożliwiał zastosowanie nowych rozwiązań, wskazane jest rozwiązanie realizacji inwestycji w tym modelu.

Nowy projekt ustawy o PPP przede wszystkim eliminuje zbędne obciążenia administracyjne oraz likwiduje nadmierne ograniczenia, także co do przedmiotu i treści samej umowy. Ma to na celu przyznanie zainteresowanym partnerom jak największej swobody w kształtowaniu stosunku umownego, ochronę najważniejszych interesów publicznych, ochronę uzasadnionych interesów partnerów prywatnych, ochronę dóbr publicznego oraz zgodność z prawem unijnym.

Projekt ustawy w każdym możliwym przypadku pozostawia stronom możliwość elastycznego konstruowania partnerstwa odsyłając do ogólnego systemu prawa obowiązującego w Polsce, a także do dobrych praktyk i wzorców postępowania, bez nakładania obowiązków ustawowych.

W świetle powyższych faktów, w przeciwieństwie do spółki publiczno-prywatnej opartej na regulacjach Kodeksu spółek handlowych (Model II w niniejszym Opracowaniu), projekt ustawy o PPP daje możliwość elastycznego konstruowania relacji pomiędzy podmiotem publicznym a partnerem prywatnym i taki podział ryzyka, aby inwestor prywatny mógł osiągnąć satysfakcjonujący stopień zwrotu.

4.5 Umowa koncesji na roboty budowlane w oparciu o projekt ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi

Model IV przewiduje, że inwestycja będzie realizowana w pełnym zakresie i współfinansowana przez Miasto oraz Inwestora Prywatnego, współdziałających w oparciu o umowę koncesji na roboty budowlane zawartą na podstawie przepisów projektu nowej ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi (dalej: projekt ustawy o koncesji).

W tym wariantcie Miasto ogłosi procedurę wyboru koncesjonariusza, który zaprojektuje, wybuduje i będzie eksploatował powstałą infrastrukturę, a wynagrodzenie Inwestora Prywatnego stanowi będzie prawo do eksploatacji obiektu oraz w części zapłacone z budżetu Miasta (koncesja na roboty budowlane). Można rozważyć pokrycie kosztów budowy obiektów przez Inwestora Prywatnego.

Po zakończeniu trwania umowy (po okresie eksploatacji obiektu) całość obiektu Parku Wodnego wraz z infrastrukturą zostanie przekazany dla Miasta.

4.5.1 Podstawy prawne wykonalności inwestycji w Modelu IV

Udzielenie koncesji na roboty budowlane zostało uregulowane w nowym projekcie ustawy o koncesjach na roboty budowlane i usługi (art. 1 projektu ustawy o koncesji). Koncesja na roboty budowlane jest umową o charakterze odpłatnym, w której koncesjonariusz zobowiązuje się do wykonania przedmiotu koncesji za wynagrodzeniem. Ważne jest, że koncesjonariusz nie musi otrzymać wynagrodzenia w pieniądzu, lecz może uzyskać zapłatę w części poprzez przyznanie mu prawa do eksploatacji i pobierania pożytków z wybudowanego obiektu, a w części poprzez zapłatę w pieniądzu.

Niezależnie jednak od przyjętej w umowie formy wynagrodzenia, koncesjonariusz musi ponosić w zasadniczej części ryzyko ekonomiczne wykonywania koncesji (art. 1 ust. 3 projektu ustawy o koncesji). Jest to znaczący element, który odróżnia zamówienie publiczne *sensu stricto* uregulowane w ustawie Pzp od koncesji.

Postępowanie na udzielenie koncesji na roboty budowlane przeprowadza się zgodnie z art. 7 i nast. projektu ustawy o koncesji.

Należy podkreślić, że projekt ustawy o koncesji nie przewiduje wyciszczenia i rygorystyczne ramy procedury wyboru koncesjonariusza, jak miało to miejsce w przypadku zastosowania ustawy Pzp. Projekt zachowuje stosunkowo szeroki elastyczność postępowania, poprzez umożliwienie prowadzenia negocjacji mogących obejmować wszelkie aspekty koncesji, uzależnione od przedmiotu koncesji oraz potrzeb i wymagań koncesjonodawcy.

Powyższe postępowanie, ze względu na swoją specyfikę, umożliwia określenie najbardziej efektywnego zakresu projektu oraz wynegocjowanie korzystnych warunków umowy.

Ważne jest, że wybór oferty, przedłożonej przez potencjalnego koncesjonariusza, powinien odbywać się nie tylko na podstawie ceny, ale powinien uwzględniać m.in. czas trwania

koncesji, wysoko finansowania przedmiotu koncesji ze środków koncesjonariusza, koszty utrzymania, koszty za usług świadczonych na rzecz osób trzecich korzystających z przedmiotu koncesji, jako wykonania, wartości technicznej, wartości estetycznej i funkcjonalnej, aspekty środowiskowe, rentowność, termin wykonania przedmiotu koncesji. Ponadto kryterium wyboru oferty na roboty budowlane może być także wartość firmy zainteresowanego podmiotu (art. 18 projektu ustawy koncesyjnej).

Konkludując, forma koncesji pozwala na realizację inwestycji według następujących czynników, zwiększających sukces przedsięwzięcia:

- forma koncesji pozwala na zaprojektowanie, wybudowanie oraz eksploatację infrastruktury przez ten sam podmiot przy jednoczesnym zachowaniu własności inwestycji przez Miasto;
- forma koncesji umożliwia wynagrodzenie inwestora prywatnego za wykonane roboty budowlane w części w formie zapłaty, a w pozostałej części w postaci prawa do eksploatacji;
- projekt inwestycji zostanie wykonany przez podmiot, który następnie może czerpać dochody z działalności obiektu, a wybór będzie lepiej dopasowany do potrzeb inwestora;
- forma koncesji daje możliwość zagospodarowania terenu na funkcje komercyjne, których przeznaczenie ma być skorelowane z celami i funkcjami projektu;
- na etapie eksploatacji możliwe jest powołanie spółki z udziałem Miasta, która będzie eksploatowała obiekt co ułatwi ewentualne rozliczanie się na tym etapie z inwestorem.

4.5.2 Prawa i obowiązki partnerów

Podmiotem udzielającym koncesji będzie Miasto Czestochowa (koncesjodawca), które w trybie postępowania o zawarcie umowy koncesji na roboty budowlane wybiera koncesjonariusza.

Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i budowa Parku Wodnego wraz z zagospodarowaniem pozostałego terenu pod towarzyszącą infrastrukturą komercyjną (ok. 40 ha).

Wartość prawa do eksploatacji stanowi wkład własny inwestora prywatnego (koncesjonariusza).

Koncesjonariusz jest odpowiedzialny za zaprojektowanie (według własnej koncepcji zaakceptowanej przez Miasto) oraz wybudowanie obiektów i infrastruktury, składającej się na projekt (miejscowość), oraz jej eksploatację przez określony czas. Zapłata za wykonane roboty budowlane będzie się składać z wynagrodzenia wypłaconego wykonawcy po zakończeniu robót budowlanych, oraz z podatków, jakie wykonawca będzie pobierał z powstałych obiektów i infrastruktury przez okres eksploatacji.

Koncesjonariusz zobowiązuje się do sfinansowania budowy przedmiotu zamówienia w części, wynegocjowanej przez strony. Strony ustalają szczegółowo zobowiązania główne i dodatkowe Wykonawcy, w tym określenie norm jakościowych, wymagań i standardów obowiązujących przy wykonaniu zamówienia.

4.5.3 Istotne postanowienia umowy

Zgodnie z brzmieniem art. 23 projektu ustawy o koncesji umowa koncesji powinna zawierać w szczególności:

- 1) Określenie przedmiotu koncesji;
- 2) Termin wykonania przedmiotu koncesji;
- 3) Okres obowiązywania koncesji;
- 4) Sposób wynagrodzenia koncesjonariusza;
- 5) Określenie podatku koncesjodawcy na rzecz koncesjonariusza;
- 6) Wskazanie i podział ryzyka między koncesjodawcę a koncesjonariusza związanych z wykonaniem przedmiotu koncesji;
- 7) Warunki i sposób udostępniania koncesjonariuszowi środków majątkowych niezbędnych do wykonania przedmiotu koncesji;
- 8) Opłaty lub sposób ustalania ich wysokości, pobierane przez koncesjonariusza od osób trzecich z tytułu korzystania z przedmiotu koncesji;
- 9) Normy jakościowe, wymagania i standardy stosowane przy wykonaniu przedmiotu koncesji;
- 10) Warunki dopuszczalności podwykonawstwa;
- 11) Uprawnienia koncesjodawcy w zakresie kontroli wykonywania koncesji przez koncesjonariusza;
- 12) Warunki przedłużenia lub skrócenia okresu obowiązywania umowy;
- 13) Warunki i sposób rozwiązania umowy koncesji;
- 14) Warunki i zakres odpowiedzialności stron z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy koncesji;
- 15) Warunki i zakres ubezpieczenia wykonywania przedmiotu koncesji;
- 16) Wykaz dokumentów, jakie strony umowy są obowiązane uzyskać lub dostarczyć w celu realizacji umowy wraz z podaniem terminów, w jakich powinno to nastąpić;
- 17) Tryb i warunki rozwiązania sporów związanych z realizacją umowy.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że co do zasady, okres, na jaki zostaje zawarta umowa koncesji na roboty budowlanej nie może być dłuższy niż 30 lat i powinien uwzględniać dzień amortyzacji nakładów koncesjonariusza poniesionych w związku z wykonaniem koncesji. Jednakże, w uzasadnionym przypadku dotyczącym realizacji inwestycji infrastrukturalnej oraz w przypadku, gdy przewidziany okres amortyzacji nakładów koncesjonariusza poniesionych w związku z wykonaniem koncesji na roboty budowlane jest dłuższy niż okres 30 lat, umowa może zostać zawarta na okres dłuższy (art. 25 ust. projektu ustawy o koncesji).

4.5.4 Rodzaj i wielkość wkładu własnego oraz zasady i terminy jego wnoszenia przez podmiot publiczny

Wkładem własnym Miasta jest nieruchomości przekazana na cele realizacji przedsięwzięcia. Własność nieruchomości całościowo pozostaje po stronie Miasta.

Na etapie eksploatacji wybudowanego Parku Wodnego nieruchomoŝ jest u ytkowana przez koncesjonariusza w celu wykonywania prawa do jej eksploatacji.

4.5.5 Zasady wynagrodzenia partnera prywatnego (mechanizmy, korekta)

Koncesjonariusz jest odpowiedzialny za zaprojektowanie (wed ug w asnej koncepcji zaakceptowanej przez Miasto) oraz wybudowanie obiektów i infrastruktury, sk adaj cej si na projekt (maj tek), oraz jej eksploatacj przez okre lony okres. Zap ata za wykonane roboty budowlane b dzie si sk adac z wynagrodzenia wyp aconego wykonawcy po zako czeniu robót budowlanych oraz z po ytków, jakie wykonawca b dzie pobiera z powsta cych obiektów i infrastruktury przez okres eksploatacji.

Po zap acie wynagrodzenia w pieni dzu (po zako czeniu robót budowlanych) wynagrodzenie stanowi prawo do korzystania z powsta ego obiektu.

4.5.6 Ubezpieczenia i gwarancje umowy

W zakresie ubezpiecze por. wariant powy ej.

Dodatkowo w umowie nale y szczegó owo okre li ryzyko niemierzalne i niezmierzone.

W umowie wymienia si ryzyka, zagra aj ce przedsi wzi ciu, które nie mog zosta ubezpieczone w ramach polisy wystawionej przez wiarygodny zak ad ubezpiecze , b d te takie ryzyka, z ubezpieczenia których strony z ró nych wzgl dów zrezygnowa y (ryzyka nieubezpieczalne).

Zapisane s równie postanowienia, okre laj ce sposób rozlicze stron na wypadek wyst pienia nieubezpieczonych szkód.

4.5.7 Warunki przekazania podmiotowi publicznemu sk adnika majtku po zako czeniu umowy

W tym modelu nie wyst puje przekazanie wk adu w asnego Miasta na cele inwestycji. W asno infrastruktury pozostaje po stronie Miasta, z tym, e po zako czeniu robót budowlanych koncesjonariusz wykonuje przyznane mu w umowie prawo do korzystania z przedmiotu koncesji oraz pobierania po ytków z rzeczy i praw, na przykad praw do pobierania op at.

4.5.8 Wyst powanie elementów pomocy publicznej w Przedsi wzi ciu

W przypadku zachowania konkurencyjnego trybu wyboru koncesjonariusza ryzyko wyst pienia niedozwolonych elementów pomocy publicznej jest zminimalizowane.

4.5.9 Warunki ryzyka prawnego oraz prawnopodatkowego

Maj c na uwadze definicje ryzyka opisane w Modelu I, poni ej w tabeli zaprezentowano klasyfikacj jako ciow dla omawianego wariantu.

Tabela 6. Analiza warunków ryzyka w koncesji na roboty budowlane

Ryzyka		Prawdopodobieństwo wystąpienia			Wpływ na przedsięwzięcie		
		wysokie	rednie	niskie	wysoki	redni	niski
Związane z budową	opóźnienia w zakończeniu prac budowlanych		x		x		
	niezgodności z warunkami dotyczącymi ustalonych standardów wykonywania prac		x		x		
	wystąpienia wad fizycznych lub prawnych, zmniejszających wartość użytkownika majątkowego		x		x		
Związane z przygotowaniem przedsięwzięcia	wprowadzania zmian do specyfikacji wyboru partnera prywatnego			x	x		
	związane ze sposobem i jakością prowadzenia postępowania o wybór partnera prywatnego	x			x		
O charakterze legislacyjnym			x		x		
Regulacyjne			x			x	
Związane z wystąpieniem siły wyższej			x		x		
Związane z rozstrzygnięciem sporów		x			x		
Związane z lokalizacją przedsięwzięcia	związane ze stanem prawnym nieruchomości			x	x		
Związane z przekazywaniem składek majątkowych	związane ze stanem składek majątkowych przed ich przekazaniem			x	x		
	związane z wykonaniem obowiązków i egzekucją praw związanych z dokonaniem przekazania			x		x	
	wystąpienia wierzytelności lub innego prawa związanego z danym składek majątkowym			x			x

Źródło: Opracowanie własne

Brak jest jednoznacznych interpretacji co do możliwości zaliczkowego zwrotu podatku VAT od nakładów inwestycyjnych poniesionych przez koncesjonariusza w przypadku oddania wybudowania infrastruktury na rzecz Miasta, która następnie jest eksploatowana przez koncesjonariusza. Nie można również odnieść się do możliwości zaliczkowego zwrotu podatku VAT od nakładów inwestycyjnych poniesionych przez koncesjonariusza.

Jeśli chodzi o rozliczenia elementów ramach ustawy elementów CIT, dla umowy koncesji nie przewidziano udogodnień podatkowych.

4.5.10 Podsumowanie

Podobnie jak formuła PPP, ten model również nie jest brany pod uwagę przy ocenie optymalnego rozwiązania.

Powyższe podyktowane jest przygotowywaną obecnie nową ustawą koncesji na roboty budowlane lub usługi, co powoduje niemożność stwierdzenia, w jakim ostatecznym kształcie oraz w jakim terminie nowe przepisy wejdą w życie.

Omawiając realizację przedsięwzięcia w formule koncesji na roboty budowlane należy mieć na względzie poniższe:

- mniej rygorystycznych procedur wyboru partnera prywatnego w porównaniu do zamówień udzielanych na podstawie ustawy Pzp;
- element ryzyka ekonomicznego powodzenia realizowanego przedsięwzięcia leży po stronie koncesjonariusza, przy jednoczesnym zachowaniu własności inwestycji przez Miasto;
- formuła koncesji umożliwia wynagrodzenie inwestora prywatnego za wykonane roboty budowlane w części w formie zapłaty, a w pozostałej części w postaci prawa do eksploatacji;
- w obecnej sytuacji rynkowej mało prawdopodobne wydaje się jednak pozyskanie tak zdeteminowanego inwestora do realizacji i zarządzania inwestycją.

4.6 Umowa o współpracy pomiędzy Miastem a partnerem prywatnym (na przykład umowa dzierżawy)

Model V oparty jest na wieloletniej umowie, która będzie zawarta w formie umowy dzierżawy. Przedmiotem tej umowy będzie dzierżawa nieruchomości, wraz z prawem pobierania z niej podatków, oddanej przez Miasto na rzecz inwestora prywatnego. Dzierżawca zobowiązuje się w umowie do wybudowania Parku Wodnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Nieruchomość gruntowa oraz pozostałe wybudowane obiekty będą przez czas trwania umowy własnością Miasta a po wygaśnięciu z tych nieruchomości będzie czerpał podmiot prywatny jako dzierżawca części infrastruktury.

Umowa będzie zawarta na czas, który pozwoli inwestorowi prywatnemu uzyskać minimalny stopień zwrotu z nakładów jakie poczyni na wybudowanie obiektu.

4.6.1 Podstawy prawne wykonalności inwestycji w Modelu V

Umowa dzierżawy uregulowana jest w art. 693-6709 Kc.

Zgodnie z art. 693 §1 Kc, przez umowę dzierżawy wydzierżawiczy zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do użytkowania i pobierania podatków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płać wydzierżawiccy temu umówiony czynsz. Wysokość czynszu, jak i terminy jego zapłaty określone zostaną w umowie.

Dzierżawa może zostać zawarta na określony przedział czasu, a zawarta na czas dłuższy niż trzydzieści lat, przelicza się po upływie tego terminu za zawartą na czas nie oznaczony.

Warto podkreślić, że jeżeli skutek okoliczności, za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby, zwykle przychód z przedmiotu dzierżawy uległby znacznemu zmniejszeniu, dzierżawca może dochodzić obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy (art. 700 Kc).

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałe zarząd, a także mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako

wyposażenie tworzonego przedsiębiorstwa oraz jako majątek tworzonego fundacji.

Co do zasady nieruchomości są zbywane w drodze przetargowej. Tryb taki stosuje się również do zawieranych na czas dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony umów użytkowania, najmu lub dzierżawy. Jednakże Rada Miejska może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

4.6.2 Prawa i obowiązki partnerów

W omawianym projekcie można rozpatrywać oddanie nieruchomości gruntowej do dyspozycji partnerowi prywatnemu w formie dzierżawy, mającej następujące warunki:

- Na podstawie umowy dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do użytkowania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płać wydzierżawiającemu umówiony czynsz;
- Dzierżawca niezobowiązany do zapłaty czynszu może być zobowiązany do ponoszenia podatków i innych ciężarów związanych z objektem, za zaległości podatkowe z tytułu zobowiązań podatkowych odpowiada całym swoim majątkiem solidarnie z właścicielem obiektu (art. 114 ust. 1 ustawy Ordynacja Podatkowa⁶⁵);
- Obowiązkiem dzierżawcy jest wykonywanie swojego prawa zgodnie z wymaganiami prawnej gospodarki a także uzyskanie zgody wydzierżawiającego na oddawanie przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania oraz do poddzierżawy (artykuł 698 §1 Kc);
- Ponadto, dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym (art. 697 kodeksu cywilnego).

Dzierżawca ma prawo do użytkowania nieruchomości jako tymczasowy właściciel, co jest pojęciem szerokim i oznacza niezależność dzierżawy w podejmowaniu decyzji, w tym gospodarczych, dotyczących nieruchomości.

Dzierżawca nie ma obowiązku powiększania wartości nieruchomości, wynikającego z samej umowy dzierżawy. Ma on jedynie obowiązek zwrócenia rzeczy w stanie nie pogorszonym.

4.6.3 Istotne postanowienia umowy

Istotne postanowienia umowy obejmują :

- Oznaczenie stron umowy;
- Oznaczenie przedmiotu umowy;
- Termin, na jaki umowa jest zawierana;
- Zasady użytkowania i zwrotu przedmiotu dzierżawy;
- Oznaczenie czynszu dzierżawnego.

W kontekście omawianej inwestycji, umowa dzierżawy zostałaaby zawarta na okres kilkudziesięciu lat. Określenie czasu na jaki umowa zostaje zawarta, jest ważne

⁶⁵ Dz. U. Nr 8 z 2005 r., poz. 60 z późn. zm.



szczególnie dla precyzyjnego określenia terminów wypowiedzenia umowy albo przedstawienia przez ten sam podmiot wycenienia nieruchomości przedmiotowej umowy.

Umowa dzierżawy przewidziana jest ponadto, zgodnie z postanowieniami niniejszego wariantu, na poddzierżawienie obiektu Parku Wodnego osobom trzecim. Czynsz płacony z tego tytułu, stanowi dochód dzierżawcy.

Wyrażenie zgody przez wydzierżawcę na poddzierżawę, może mieć miejsce w trybie trójstronnego porozumienia zawartego pomiędzy wydzierżawcą, dzierżawcą i osobą trzecią. W takim wypadku wypowiedzenie umowy dzierżawy nie dotyczy osoby trzeciej, gdyż wydzierżawca zobowiązuje się samodzielnie wobec osoby trzeciej. Należy jednak zaznaczyć, że mimo wygaśnięcia umowy dzierżawy uprawnienia osób trzecich nadal się utrzymują⁶⁶.

4.6.4 Rodzaj i wielkość wkładu własnego oraz zasady i terminy jego wnoszenia przez podmiot publiczny

Nieruchomość, na której ma zostać posadowiony obiekt, jest przekazywana w formie dzierżawy do użytkowania przez partnera prywatnego. Po upływie okresu zwizania umową, składowiki majątkowe wracają w posiadanie Miasta.

Po zakończeniu umowy dzierżawy, Miasto może ogłosić przetarg na sprzedaż nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy.

4.6.5 Zasady wynagrodzenia partnera prywatnego (mechanizmy, korekta)

W niniejszym wariantcie nie występuje wynagrodzenie partnera prywatnego. Dzierżawca płaci czynsz dzierżawny, który określony jest w zapisach w umowie i może zostać uzależniony od poziomu przychodów uzyskiwanych z infrastruktury, będącej przedmiotem umowy dzierżawy.

4.6.6 Ubezpieczenia i gwarancje umowy

W tym wariantcie ubezpieczenie dotyczy usług, świadczonych przez dzierżawcę na dzierżawionych obiektach, dla których jest ono wymagane. Dzierżawca powinien wówczas legitymować się polisą lub innym dokumentem, na zasadach opisanych w wariantcie publicznym.

Dodatkowo, w umowie dzierżawy podmiot publiczny (Miasto) może określić cel, na jaki nieruchomość jest oddawana w dzierżawę. Umowa powinna zawierać opis dokumentów i czynności, które będą gwarantować zrealizowanie tego celu przez dzierżawcę.

4.6.7 Warunki przekazania podmiotowi publicznemu składowiki majątku po zakończeniu umowy

Umowa dzierżawy zawierana jest na czas określony. Po upływie okresu zwizania umową, podmiot publiczny może swobodnie dysponować nieruchomością.

Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zwraca Wydzierżawcy przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, wynikającym z jego prawidłowej eksploatacji na podstawie postanowień niniejszej umowy i obowiązujących przepisów prawa.

⁶⁶ J. Pietrzykowski, Kodeks Cywilny, Komentarz, Tom II, 2 wydanie, C. H. Beck, Warszawa, 2000 r., str. 298.

4.6.8 Warunki ryzyka prawnego oraz prawno-podatkowego

Mając na uwadze definicje ryzyka opisane w wariantach pierwszym, poniżej w tabeli zaprezentowano klasyfikację jako ciów dla omawianego wariantu.

Tabela 7. Analiza warunków ryzyka w formule dzierawy

Ryzyka		Prawdopodobieństwo wystąpienia			Wpływ na przedsięwzięcie		
Kategoria	Rodzaje ryzyk	wysokie	rednie	niskie	wysoki	redni	niski
Związane z budową	opóźnienia w zakończeniu prac budowlanych		x		x		
	niezgodności z warunkami dotyczącymi ustalonych standardów wykonywania prac		x		x		
	wystąpienie wad fizycznych lub prawnych, zmniejszających wartość lub użyteczność skądniaka majątkowego		x		x		
Związane z przygotowaniem przedsięwzięcia	wprowadzania zmian do specyfikacji wyboru partnera prywatnego			x	x		
	związane ze sposobem i jakością prowadzenia postępowania o wybór partnera prywatnego			x	x		
O charakterze legislacyjnym				x	x		
Regulacyjne				x		x	
Związane z wystąpieniem siły wyższej			x		x		
Związane z rozstrzygnięciem sporów			x		x		
Związane z lokalizacją przedsięwzięcia	związane ze stanem prawnym nieruchomości			x	x		
Związane z przekazywaniem skądników majątkowych	związane ze stanem skądników majątkowych przed ich przekazaniem			x	x		
	związane z wykonaniem obowiązków i egzekucją praw związanych z dokonaniem przekazania			x		x	
	wystąpienia wierzytelności lub innego prawa związanego z danym skądnikiem majątkowym			x			x

Źródło: Opracowanie własne

Powyższy model wydaje się umożliwiać zaliczkowy zwrot podatku VAT od nakładów inwestycyjnych, ponieważ nakłady inwestycyjne poniesione przez Miasto związane są z przychodem ze świadczonych usług obiektów (przychód Miasta) opodatkowanym VAT. Podkrelamy, że stwierdzenie to nie stanowi wykładni i wymaga potwierdzenia przez Urząd Skarbowy.

4.6.9 Podsumowanie

Dzierawa jest prawem obligacyjnym (zobowiązaniowym), a zatem mniej stabilnym i mniej pewnym niż użytkowanie wieczyste czy prawo własności. W razie zagospodarowania nieruchomości przez inwestora niezgodnie z zawartą umową lub z uchybieniem terminu, Miasto może rozwiązać umowę dzierawy.

Należy podkreślić, że niniejszy model został omówiony jako przykładowy i nie jest rekomendowany jako najlepszy dla realizacji przedsięwzięcia.

Warunki dzierżawy mogą być określone w sposób dowolny pomiędzy stronami umowy na przykład:

- budynki mogą przejść na własność Miasta po upływie czasu, na jaki nastąpi oddanie gruntu w dzierżawę,
- grunt może być przekazany nawet za tzw. „symboliczną złotówkę”, co zwiększa możliwości finansowe inwestora.

Bez zgody wydzierżawiającego dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej.

4.7 Realizacja inwestycji samodzielnie przez podmiot prywatny na gruncie przekazanym od Miasta w użytkowanie wieczyste (opcjonalnie sprzedaż gruntu)

Model VI przewiduje realizację projektu przez Miasto w oparciu o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości, objętej przedmiotem inwestycji. Użytkownik wieczysty (Inwestor Prywatny, Deweloper) zostanie zobowiązany do zagospodarowania nieruchomości zgodnie z wytycznymi, które zakłada, że na tej nieruchomości ma zostać wybudowany Park Wodny, a pozostała część nieruchomości inwestor może zagospodarować w celu komercyjnym.

Powyższy model sprowadza rolę Miasta w całym przedsięwzięciu do minimum. Na etapie umowy o użytkowanie wieczyste Miasto może zastrzec obowiązek realizacji obiektu sportowo-rekreacyjnego przez spółkę zgodnie z wytycznymi.

Opcjonalnie Miasto może rozważyć sprzedaż przedmiotowej nieruchomości. W tym przypadku, Miasto nie ma wpływu na realizację przedsięwzięcia, z wyjątkiem określenia rodzaju zagospodarowania terenu zgodnie z postanowieniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (dalej śMPZP)⁶⁷.

4.7.1 Podstawy prawne wykonalności inwestycji w Modelu VI

Do oddawania nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, w tym do oddawania w użytkowanie wieczyste oraz sprzedaż, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którą, zbywanie nieruchomości, w tym oddawanie w użytkowanie wieczyste i sprzedaż dokonuje się w trybie przetargowym, od którego wyjątki ściśle określone w art. 37 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jak stanowi art. 40 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przetarg przeprowadza się w formie:

- 1) przetargu ustnego nieograniczonego;
- 2) przetargu ustnego ograniczonego;

⁶⁷ Należy mieć na względzie niską dochodowość i wysokie ryzyko Parku Wodnego, do budowy którego byłoby zobligowany inwestor prywatny, w porównaniu do komercyjnej części inwestycji, znalazłoby odzwierciedlenie w niższej cenie za grunt jak można byłoby oczekiwać w procedurze przetargowej.

- 3) przetargu pisemnego nieograniczonego;
- 4) przetargu pisemnego ograniczonego.

Należy pamiętać, że zgodnie z art. 40 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny, zaś przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty. W związku z tym, w niniejszym przypadku zostanie przeprowadzony przetarg pisemny ograniczony/nieograniczony.

W przypadku oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, istotne znaczenie mają zapisy Kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami, regulujące treść umowy użytkowania wieczystego, tj. art. 239 §2 Kc w zw. z art. 62 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z brzmieniem powyższych przepisów w przypadku oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w celu wzniesienia budynków lub innych urządzeń, umowa powinna określać sposób i termin zagospodarowania nieruchomości, w tym m. in. rodzaj budynków lub urządzeń.

W związku z powyższym, Zamawiający (tu: Miasto Czestochowa) ma prawo określić w warunkach przetargu na oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, w celu wybudowania Parku Wodnego i infrastruktury towarzyszącej, szczegółowe wytyczne dotyczące sposobu i zakresu budowy obiektu Parku Wodnego (w tym określone parametry obiektu)⁶⁸.

Odmienne przedstawia się sytuacja w przypadku sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z art. 157 ust. 2 Kc jeżeli umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości została zawarta pod warunkiem [i], do przeniesienia własności potrzebne jest dodatkowe porozumienie stron obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności. Ex lege zakazuje się przenoszenia własności nieruchomości pod warunkiem. W związku z powyższym, aby umożliwić Miastu jakkolwiek wpłynąć na realizację przedsięwzięcia, wskazane jest uchwalenie MPZP, który określi w sposób szczegółowy zagospodarowanie i warunki zabudowy terenu pod planowaną inwestycję Parku Wodnego. Wówczas Miasto w sposób szczerzy i bezstronny będzie miało wpływ na realizację inwestycji budowy Parku Wodnego.

Konsultanci podkreślają, że jakkolwiek art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁶⁹ określa zakres MPZP, to nie wskazuje jak bardzo może być on szczegółowy. Idąc tym tokiem rozumowania, skoro ustawa nie zawiera zaostrzonych obojętne w zakresie szczegółowości MPZP, do której stosować się muszą jednostki samorządu terytorialnego,yczytuje się, że MPZP może być sporządzony w sposób na tyle precyzyjny, aby możliwe byłoby dokładne i zrozumiałe określenie wszystkich wymagań Miasta, m. in. w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu pod planowaną inwestycję Parku Wodnego.

⁶⁸ Możliwość zobowiązania użytkownika wieczystego, w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, do wybudowania Parku Wodnego zgodnie ze szczegółowymi wytycznymi, dotyczącymi na przykład określonych parametrów obiektu, została potwierdzona przez dyrektora Departamentu Nieruchomości i Planowania Przestrzennego Ministerstwa Infrastruktury Pani Małgorzatę Kutyl pismem z dnia 15 października 2008 r.: §[i] zgodnie z zapisanym w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami zasadami prawidłowej gospodarki, nie ma przeszkód, aby w ogłoszeniach o przetargu podane były warunki określające sposób zagospodarowania zbywanej nieruchomości, które następnie zgodnie z treścią art. 239 Kodeksu cywilnego zostaną zawarte w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste [i].

⁶⁹ Dz. U. z 2003 r., Nr 30, poz. 717 z późn. zm.

4.7.2 Prawa i obowiązki partnerów

W niniejszym modelu nie mamy do czynienia ze współpracą podmiotu publicznego i partnera prywatnego. Poprzez przekazanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, Miasto faktycznie odstępuje od uczestnictwa na etapie budowy czy eksploatacji obiektu a powstała infrastruktura będzie prywatna.

W czasie trwania umowy o użytkowanie wieczyste grunt oraz wszelkie objekty wzniesione na tym gruncie są własnością inwestora prywatnego.

Miasto ma obowiązek wynagrodzenia za budynki lub urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia umowy o użytkowania wieczystego oraz na nim spoczywa obowiązek wpisania do księgi wieczystej (art. 239 pkt 4 Kc).

Inwestor prywatny zobowiązuje się do wybudowania obiektów określonych w umowie oraz utrzymania w należytym stanie wzniesionych obiektów. Skutkuje to uprawnieniem Miasta w zakresie nadzoru nad realizacją przedsięwzięcia oraz bieżącej kontroli podczas realizowania projektu. W razie zniszczenia albo rozbiórki budynków, inwestor ma obowiązek odbudowy obiektów.

Inwestor uiszcza roczną opłatę z tytułu użytkowania gruntu, na rzecz Miasta (od 1% - 3% ceny równoważności gruntu ustalonej w dniu przetargu) oraz ma obowiązek zapłaty tzw. pierwszej opłaty, która stanowi od 15-25% ceny gruntu.

Inwestor ponosi wszystkie koszty i nakłady inwestycyjne związane z wybudowaniem, eksploatacją i zarządzaniem obiektów, na nim spoczywają również wszystkie zobowiązania podatkowe.

Konkludując, Miasto w przypadku zawarcia umowy o użytkowania wieczystego ma prawo do wynagrodzenia w formie corocznej zapłaty sumy pieniężnej, do podwyższenia rocznej opłaty w przypadku wzrostu wartości gruntu oraz do rozwiązania umowy w przypadku, gdy inwestor prywatny nie rozpoczyna budowy albo, gdy korzysta z gruntu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem.

Z kolei użytkownik wieczysty ma prawo do przeniesienia posiadanych praw na inny podmiot, korzystania z nieruchomości i pobierania z niej pożytków, wystąpienia o przedłużenie umowy o użytkowania wieczystego w terminie określonym przez Kc, wynajmowania obiektu czy wydzierżawienia gruntu innej osobie, korzystania z praw sędziackich, dania rozgraniczenia nieruchomości oraz do obciążenia użytkowania wieczystego poprzez ustanowienie na gruncie hipoteki zabezpieczającej kredyt bankowy.

W przypadku sprzedaży nieruchomości, Miasto nie ma wpływu na realizację przedsięwzięcia, z wyjątkiem postanowień MPZP w zakresie rodzaju zagospodarowania terenu oraz zabudowy.

4.7.3 Istotne postanowienia umowy

Zgodnie z art. 239 Kc sposób korzystania z gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego będzie związany przez wieczystego użytkownika powinien być określony w umowie.

Jeżeli oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje w celu wzniesienia na gruncie budynków lub innych urządzeń, umowa powinna określać⁷⁰:

⁷⁰ Art. 239 §2 Kodeksu cywilnego.

- 1) termin rozpoczęcia i zakończenia robót;
- 2) rodzaj budynków lub urządzeń oraz obowiązek ich utrzymywania w należytym stanie;
- 3) warunki i termin odbudowy w razie zniszczenia albo rozbiórki budynków lub urządzeń w czasie trwania użytkowania wieczystego;
- 4) wynagrodzenie należne wieczystemu użytkownikowi za budynki lub urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia użytkowania wieczystego.

Ponadto, zgodnie z art. 62 ustawy o gospodarce nieruchomościami w rozważanej umowie ustala się sposób i termin zagospodarowania nieruchomości, w tym termin zabudowy (jej rozpoczęcia lub zakończenia).

Na potrzeby projektu, umowa użytkowania wieczystego określi również przeznaczenie terenu inwestycji w zakresie wymaganej infrastruktury sportowej (Park Wodny), sposób zagospodarowania nieruchomości, wysokość pierwszej opłaty (15%-25%), wysokość i termin opłat rocznych, a także warunki uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

4.7.4 Rodzaj i wielko wkładu własnego oraz zasady i terminy jego wnoszenia przez podmiot publiczny

Nieruchomość nie jest przekazywana na cele przedsięwzięcia. Przedmiotowa nieruchomość jest przedmiotem użytkowania wieczystego albo sprzedaży (jej własność jest przenoszona na inwestora prywatnego).

4.7.5 Zasad wynagrodzenia partnera prywatnego (mechanizmy, korekta)

W przypadku umowy użytkowania wieczystego, wynagrodzeniem inwestora prywatnego jest prawo do pobierania pożytków i korzyści z nieruchomości na zasadach świadczeniowskich. Brak jest szkodliwego wynagrodzenia ze strony Miasta.

W przypadku umowy sprzedaży brak jest wynagrodzenia wypłaconego ze strony Miasta. Inwestor prywatny płaci Miastu cenę zakupionej nieruchomości.

4.7.6 Ubezpieczenia i gwarancje umowy

Por. zapisy w umowie (Rozdz. 4.7.3).

4.7.7 Warunki przekazania podmiotowi publicznemu skądnika majątku po zakończeniu umowy

W razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie albo na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu, użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia. Wynagrodzenie powinno być równe wartości tych budynków i urządzeń określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Za budynki i inne urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy wynagrodzenie nie przysługuje (art. 33 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Użytkownik wieczysty może kupić nieruchomość na podstawie art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

4.7.8 Wystąpienie elementów pomocy publicznej

Pomoc publiczna w tym modelu realizacji inwestycji nie występuje.

4.7.9 Warunki ryzyka prawnego oraz prawnopodatkowego

Mając na uwadze definicje ryzyka opisane w wariantach pierwszym, poniżej w tabeli zaprezentowano klasyfikację jako ciężej dla omawianego modelu.

Wyniki zaprezentowano we wspólnej tabeli dla wariantów uytkwania wieczystego i sprzedaży.

Tabela 8. Analiza warunków ryzyka w formule uytkwania wieczystego/sprzedaży

Ryzyka		Prawdopodobieństwo wystąpienia			Wpływ na przedsięwzięcie		
		wysokie	rednie	niskie	wysoki	redni	niski
Związane z budową	opóźnienia w zakończeniu prac budowlanych			x	x		
	niezgodności z warunkami dotyczącymi ustalonych standardów wykonywania prac			x	x		
	wystąpienia wad fizycznych lub prawnych, zmniejszających wartość lub użyteczność skądniaka majątkowego		x		x		
Związane z przygotowaniem przedsięwzięcia	wprowadzania zmian do specyfikacji wyboru partnera prywatnego			x	x		
	związane ze sposobem i jakością prowadzenia postępowania o wybór partnera prywatnego			x	x		
O charakterze legislacyjnym				x	x		
Regulacyjne				x		x	
Związane z wystąpieniem siły wyższej				x	x		
Związane z rozstrzygnięciem sporów			x		x		
Związane z lokalizacją przedsięwzięcia	związane ze stanem prawnym nieruchomości			x	x		
Związane z przekazywaniem skądników majątkowych	związane ze stanem skądników majątkowych przed ich przekazaniem			x	x		
	związane z wykonaniem obowiązków i egzekucją praw związanych z dokonaniem przekazania			x		x	
	wystąpienia wierzytelności lub innego prawa związanego z danym skądnikiem majątkowym			x			x

Źródło: Opracowanie własne

W modelu uytkwania wieczystego/sprzedaży wszystkie obowiązki podatkowe ciężej na inwestorze prywatnym.

4.7.10 Podsumowanie

Przeprowadzenie inwestycji samodzielnie przez inwestora prywatnego (model VI) jest korzystne dla Miasta z punktu widzenia finansowego - Miasto nie ponosi żadnych rodków finansowych na wybudowanie obiektów, co więcej w przypadku uytkwania wieczystego Miasto uzyskuje od inwestora wynagrodzenie płatne w postaci corocznej zapłaty.

Należy mieć jednak na uwadze, że pozyskanie inwestora prywatnego do wybudowania Parku Wodnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w praktyce jest mało prawdopodobne. Tego typu obiekt może generować zbyt małe dochody, lub być wręcz deficytowy i inwestor może nie uzyskać zwrotu nakładów inwestycyjnych poniesionych w związku z



projektem. W związku z tym, wskazane byłoby zobowiązanie się Miasta do wydzierżawienia (opcjonalnie najmu) wybudowanej infrastruktury sportowej Parku Wodnego. Opłaty z tytułu wymienionych umów pozwoliłyby na pozyskanie przez inwestora dodatkowych zasobów finansowych.

Dodatkowo, podmiot prywatny (w przypadku użytkownika wieczystego) obowiązujący będzie wybudowa obiektów określonych w umowie, co znacznie ogranicza późniejsze dokonywanie zmian w zakresie projektu.

5 Analiza finansowa i Model miejskiej Spółki Właścicielsko-Zarządczej

Do prezentacji finansowych aspektów przedsięwzięcia, jakim jest Park Wodny w Czestochowie, wybrano Model miejskiej Spółki Właścicielsko-Zarządczej. Jest to jedyna forma, dla której w obecnej fazie realizacji Projektu, możliwe jest uzyskanie wartości wskaźników opłacalności, czyli konkretnych wyników analizy. Jak sygnalizowano w rozdziale 2 niniejszego Opracowania, wynika to z faktu, że teren pod realizację Przedsięwzięcia ma powierzchnię ok. 40 ha. W związku z tym uzyskanie wyników analizy finansowej dla innych form (np. współpracy z Inwestorem Prywatnym) jest bardzo trudne, a wręcz niemożliwe bez zapoznania się z preferencjami Inwestorów Prywatnych co do możliwych (poza Parkiem Wodnym) komercyjnych obiektów towarzyszących, które są niezbędne, aby Inwestor prywatny uzyskał oczekiwany przez niego stopień zwrotu. W związku z brakiem konkretnego planu zagospodarowania wspomnianego terenu, czyli informacji o wszystkich obiektach wchodzących w skład Przedsięwzięcia, nie jest możliwe oszacowanie ich kosztów oraz potencjalnych przychodów. Z tego względu w prezentowanym Modelu ograniczono zakres Inwestycji do Parku Wodnego i przyjęto publiczną formę realizacji Inwestycji. Rozważając z kolei publiczne warianty przeprowadzenia Przedsięwzięcia należy mieć na względzie dwa:

1) finansowanie Inwestycji bezpośrednio z budżetu Miasta, a następnie powierzenie zarządzania powstałym obiektem Spółce Zarządczej (właścicielem infrastruktury jest Miasto)

2) finansowanie i zarządzanie Obiektem przez miejską Spółkę Właścicielsko-Zarządczą

Z rozpatrywania modelu, w którym Inwestycję realizuje się ze środków budżetu Miasta, a jedynie zarządzanie powstałym obiektem powierza spółce, zrezygnowano ze względu na wysoki wskaźnik rocznego zadłużenia budżetu Gminy Miasta Czestochowy (według artykułu 170 ustawy o finansach publicznych).

Podstawą do Opracowania niniejszego rozdziału stały się wnioski oraz rekomendacje zawarte w rozdziale 3.4.2, dotyczącym proponowanego programu funkcjonowania Obiektu.

Projekcję finansową przeprowadzono w oparciu o ceny stałe (październik 2008 r.), co oznacza, że wszelkie przedstawione w projekcji finansowej podatki, opłaty, czynsze, wynagrodzenia, koszty finansowe itd.) nie uwzględniają indeksacji cen o wskaźnik inflacji. Jako bazowy przyjęto aktualny poziom cen na podstawie przeprowadzonej analizy marketingowej rynku (obiekty porównywalne) z uwzględnieniem wysokiego standardu usług oferowanego w poszczególnych strefach Parku Wodnego.

Dla potrzeb wyliczenia wartości rezydualnej przedsięwzięcia (metoda renty wieczystej), w pierwszym roku po okresie prognozy przepływu pieniężnego netto skalkulowano z uwzględnieniem nakładów na remonty budynku (odtworzeniowe).

Przyjęto, że Inwestycja zostanie rozpoczęta w roku 2010, a główny okres inwestycyjny będzie trwał dwa lata (otwarcie obiektów przewidziano na początek 2012 r.). Pełna projekcja finansowa została sporządzona w horyzoncie czasowym obejmującym okres realizacji inwestycji oraz 40 lat okresu eksploatacji Obiektu.

Analiza finansowa została sporządzona z wykorzystaniem metodologii Konsultantów, na podstawie doświadczenia i wiedzy na temat realizacji podobnych inwestycji w kraju i na

wiecie, wniosków zaczerpni tych z analizy otoczenia rynkowego planowanej Inwestycji oraz odniesienia się do obiektów porównywalnych, funkcjonujących w Polsce.

Pełna prognoza finansowa dla założeń przyjętych w Modelu została zamieszczona w Załączniku nr 1.

5.1 Założenia dotyczące struktury prawno-organizacyjnej

Model zakłada samodzielną realizację całości Inwestycji (finansowanie oraz zarządzanie) przez Miasto za pośrednictwem Spółki Właścicielsko-Zarządczej (100% udziałów Miasta).

W analizowanym poniżej modelu finansowym przyjęto założenie, że Miasto przekazuje Spółce aportem grunt przeznaczony na realizację Parku Wodnego (powierzchni gruntu oszacowano na ok. 4 ha⁷¹). W modelu celowo nie uwzględniono pozostałości gruntu (ponad 36 ha), ze względu na to, o których będzie mowa powyżej, w związku z niniejszym rozdziałem.

Ważne jest jednak, aby podkreślić, że grunt w sąsiedztwie Parku Wodnego powinien zostać zagospodarowany w sposób zapewniający maksymalnie spójność powstających na nim obiektów z Parkiem Wodnym, co będzie miało znaczny wpływ na jego przychodowość, poprzez zapewnienie odpowiedniego przepływu ludzi (klientów).

W przypadku braku możliwości pozyskania całości funduszy na realizację Przedsięwzięcia, można rozważyć sprzedaż prawa do użytkowania⁷² lub sprzedaż terenu (otoczenia Parku Wodnego) z przeznaczeniem pod funkcje rozrywkowo-handlowo-usługowe. Miasto musiałoby precyzyjnie określić wówczas sposób jego zagospodarowania (poprzez bardzo szczegółowy MPZP lub zapisy umowy użytkowania).

Należy także ponownie zaznaczyć, iż sukces obiektu Parku Wodnego, rozumiany jako brak dopłat gotówkowych ze strony właściciela, będzie w decydującej mierze zależał od jakości zarządzania. Dlatego tak ważne jest zaangażowanie w Projekt podmiotów do wiadczonej (np. profesjonalnego Managera), które będzie potrafiło nie tylko maksymalizować przychody obiektu (głównie z tytułu wynajmu powierzchni komercyjnych, poprzez działalność promocyjną zachęcającą do przebywania na terenie obiektu i korzystanie z jak największego zakresu oferowanych usług), lecz jednocześnie minimalizować koszty (poprzez odpowiednie zarządzanie personelem, utrzymanie energooszczędnych materiałów oraz minimalizację czasu śpiżarniów rozumianych również jako występowanie okresów braku 100% obciążenia powierzchni najmu).

Warto w tym miejscu zauważyć, że zarządzaniem tymi, nowoczesnymi aquaparkami najczęściej zajmują się wyspecjalizowane firmy operatorskie, które jednak bardzo rzadko angażują w przedsięwzięcie własny kapitał. Na ogół ograniczają się one wyłącznie do działalności opartej na umowie o zarządzanie. Główną korzyścią dla publicznych

⁷¹ Konsultanci zaznaczają, że są to jedynie wstępne szacunki, które ulegną weryfikacji w momencie sporządzenia szczegółowego planu zagospodarowania terenu Inwestycji.

⁷² Każda z wymienionych opcji (sprzedaż lub użytkowanie wieczyste) ma swoje zalety jak i wady. W przypadku wniesienia aportem całości terenu pod Inwestycję (40 ha) do Spółki i w następnym kolejno ci sprzedaż części poza terenem Parku Wodnego, Spółka uzyskuje jednorazowo znaczny kwot, który może na przeznaczyć na pokrycie części kosztów inwestycyjnych, w przypadku użytkowania wieczystego płatności są rozłożone w czasie, jednak Miasto ma większy wpływ na sposób zagospodarowania terenu oddanego w użytkowanie (niezależnie od wybranej opcji Konsultanci zalecają sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego omawianego terenu pod Inwestycję). Decyzja o sposobie oddania terenu inwestorowi prywatnemu wymaga szczegółowej analizy ze strony Miasta.

właścicieli z oddania obiektów rekreacyjno-sportowych w zarządzenie jest nie tyle uzyskanie zwrotu z inwestycji, co ograniczenie kosztów ich utrzymania oraz zapewnienie świadczenia usług na najwyższym poziomie.

Na wiecie, realnie, bardzo często stosowanymi alternatywami dla tego typu podmiotów, pozostaje powołanie spółki miejskiej, a w celu zarządzania obiektem oraz zatrudnienie profesjonalnych managerów z doświadczeniem w pracy na takich obiektach. Biorąc pod uwagę lokalizację inwestycji w Człuchowie oraz dużą konkurencję ze strony istniejących i planowanych podobnych obiektów w miastach takich jak Wrocław, Łódź, Kraków, a w realnej perspektywie także Katowice i Ruda Śląska, wydaje się, że firmy operatorskie zwrócą swoją uwagę głównie w ich kierunku. Z tego też względu w niniejszej Analizie rekomenduje się zatrudnienie przez Spółkę profesjonalnego Managera.

5.2 Budżet Projektu

Przyjmując, iż niezbędnym czasem na wybór finansującego, wykonanie analiz, przygotowanie i zawarcie umów oraz wykonanie dokumentacji projektowej zajmie ok. roku w związku z czym uruchomienie budowy nastąpi ok. początku 2010 r. Uruchomienie obiektów powinno nastąpić w 2012 r.

Zakładając realizację inwestycji w formie spółki prawa handlowego, uwzględniono możliwość zwrotu podatku VAT od nakładów inwestycyjnych. Z tego względu koszty inwestycji przyjęto w kwotach netto. Zakładano również refinansowanie podatku VAT kredytem odnawialnym.

Tabela 9. Budżet Spółki Właścicielsko-Zarządczej [zł]

WYSZCZEGÓLNIENIE/LATA	2010	2011	RAZEM
Koszty projektowania i przygotowawcze (netto)	5 630 000		5 630 000
Koszty inwestycji (netto), w tym:	39 950 000	53 908 000	93 858 000
ROBOTY PRZYGOTOWAWCZE	1 150 000		1 150 000
PARK WODNY	38 800 000	50 008 000	88 808 000
KOMUNIKACJA + PARKING NAZIEMNY		1 800 000	1 800 000
ZIELEŃ		1 100 000	1 100 000
SIECI, PRZYŁĄCZA I OŚWIETLENIE TERENU		800 000	800 000
OGRODZENIE		200 000	200 000
Inżynier kontraktu (netto)	799 000	1 078 160	1 877 160
Podatek VAT	10 203 380	12 096 955	22 300 335
Koszty finansowe:	941 113	75 606	1 016 719
Prowizje	877 342		877 342
Refinansowanie VAT	63 771	75 606	139 377
Koszty administracyjne	696 600	846 000	1 542 600
Koszty marketingu		480 000	480 000
Kapitał obrotowy		820 000	820 000
BUDŻET PROJEKTU RAZEM	58 220 093	69 304 721	127 524 815

Źródło: Opracowanie własne

Koszty przygotowawcze i projektowe

Koszty przygotowawcze rozumiane są jako koszty analiz opinii, dokumentacji przedprojektowej, ekspertyz (m.in. geologicznych, archeologicznych, prawnych itd.), opinii i doradztwa prawnego związanego z zawarciem umowy oraz przygotowania dokumentacji przetargowej i przeprowadzenia przetargu. Koszty projektowe obejmują koszty dokumentacji projektowej. Przyjmując, iż koszty sporządzenia dokumentacji

projektowej oraz koszty przygotowawcze będą stanowiły 6% wartości nakładów na budowę i wyposażenie obiektów (wartość inwestycji netto).

Koszty inwestycyjne

Przedstawiona wycena kosztów inwestycyjnych ma charakter szacunkowy. Została sporządzona w oparciu o ceny jednostkowe gotowych obiektów (cennik Sekocenbud), koszty wybranych podobnych realizacji w kraju (w szczególności z uwzględnieniem rozstrzygniętych w br. Procedur wyboru wykonawcy na budowę Parku Wodnego w Poznaniu i Bydgoszczy) i na wicie, oraz w sprawie do wiadomości Konsultantów. Konsultanci zastrzegają, że dokładna wycena kosztów inwestycyjnych wymaga precyzyjnego projektu zagospodarowania terenu oraz przeprowadzenia wyceny kosztów inwestycyjnych przez kosztorysanta.

Koszty nadzoru

Przyjmując, że funkcję inżyniera budowy będzie pełnić zatrudniona przez inwestora (Spółka) specjalistyczna firma/firmy (nazywana Inżynierem Kontraktu), która będzie prowadziła nadzór nad przebiegiem prac wykonawczych zgodnie ze sztuką budowlaną, sporządzanie raportów na temat zaawansowania i poprawności wykonania robót oraz zatwierdzanie planów za wykonane prace budowlano-montażowe. Wynagrodzenie Inżyniera Kontraktu oszacowano na 2% wartości kosztów inwestycyjnych na budowę i wyposażenie obiektów.

Koszty finansowe

Do obliczenia kosztu finansowego przyjmujemy następujące założenia:

- 25-letni okres finansowania z dwuletnią karencją płatności raty (faza inwestycyjna)
- średnioroczna stopa procentowa kwotowa depozytów międzybankowych WIBOR1M w wysokości 5,81%, powiększona o 1,2% marży oraz urealniona (zgodnie z założeniem cen stałych) wskaźnikiem średniorocznej inflacji, wynoszącym 4,4%.

W obecnych uwarunkowaniach globalnego kryzysu finansowego na wicie oszacowanie warunków finansowania Przedsięwzięcia, a nawet samej skłonności do sfinansowania realizacji Inwestycji tego typu (duża awersja do ryzyka), obciążona jest bardzo dużym ryzykiem i powinna być zweryfikowana w drodze konsultacji z rynkiem instytucji finansowych.

Koszty finansowe obejmują także te kredyty bankowe, tj. kredyt inwestycyjny i linii kredytowej na zabezpieczenie rezerwy inwestycyjnej oraz koszty kredytu pomostowego na refinansowanie zwrotu podatku VAT płaconego od nakładów inwestycyjnych, w okresie od dnia płatności do dnia zwrotu VAT z Urzędu Skarbowego.

Zakładając realizację inwestycji w formie spółki prawa handlowego uwzględniono możliwość odliczenia podatku VAT, w tym zaliczkowego zwrotu podatku od nakładów inwestycyjnych, w związku z czym koszty projektu przyjmujemy w kwotach netto.

Podstawa zaliczkowego zwrotu podatku VAT od nakładów inwestycyjnych:

Art. 87 Ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 r. wprowadza możliwość zwrotu na rachunek bankowy podatnika różnicy naliczonego podatku VAT ponad kwotę podatku należnego. Ponadto Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 27 kwietnia 2004 r. wprowadza możliwość zaliczkowego zwrotu podatku VAT od nakładów

inwestycyjnych na majątek trwały i wartości niematerialne i prawne, podlegają amortyzacji, jeżeli podatnik nie podjął czynności opodatkowanej (nie uzyskał pierwszego przychodu).

W Projekcji Finansowej przyjęto założenie, że zwrot podatku VAT nastąpi średnio po 90 dniach. Przyjęto że zapłacony podatek będzie refinansowany kredytem odnowialnym.

Koszty prowizji obejmują prowizje banków. W modelu finansowym przyjęto, że zostanie zacięgnięty kredyt inwestycyjny na okres 25 lat z roczną karencją spłaty rat. Raty będą spłacane kwartalnie począwszy od pierwszego roku po oddaniu obiektów do eksploatacji.

Koszty administracyjne

Zawarte w budżecie koszty administracyjne obejmują niezbędne środki na pokrycie wydatków poniesionych w okresie budowy na wynagrodzenia pracowników i pozostałe koszty jednostki powołanej do zarządzania Inwestycją. Koszty administracyjno-biurowe funkcjonowania Spółki w okresie realizacji inwestycji oszacowano na 696.600 zł w roku 2010 oraz 846.000 zł w roku 2011 (zwiększenie ilości pracowników i kosztów biurowych). Ze względu na specyfikę i zależność wysokość pozostałych dochodów z Obiektu od trafnego i profesjonalnego zaprojektowania oraz zarządzania Parkiem Wodnym, w szacunku kosztów administracyjnych uwzględniono kwotę (50 tys. euro⁷³), którą Spółka zapłaci jednorazowo do wiadczonej w realizacji podobnych inwestycji firmie w zamian za konsultacje i doradztwo na etapie realizacji Projektu.

Koszty marketingu

Koszty marketingu obejmują wydatki związane z akcją promocyjną uruchomienia Obiektu (koszty uroczystości wykopania kamienia węgielnego, uroczystości z okazji otwarcia obiektu, druku folderów, szyldów, ulotek, reklamy prasowej i internetowej itp.). Przyjęto, że koszty marketingu wyniosą 3% przychodów Spółki w pierwszym roku funkcjonowania Obiektu.

Kapitał obrotowy

Kapitał obrotowy stanowi zabezpieczenie środków na pokrycie kosztów operacyjnych w pierwszym okresie działalności Spółki do czasu uzyskania stabilnego poziomu przychodów. Przyjęto, że dla bezpiecznego prowadzenia działalności konieczne jest zabezpieczenie środków na pokrycie kosztów operacyjnych na okres 30 dni.

5.3 źródła finansowania

W Modelu przyjęto, że Miasto wniesie jako kapitał własny do Spółki kwotę 15 mln zł, która zostanie przeznaczona na pokrycie kosztów własnych Spółki w fazie inwestycyjnej oraz zapewnienie kapitału obrotowego. Ponadto taka wysokość kapitału zapewnia właściwą strukturę kapitałów własnych w pierwszych latach funkcjonowania Spółki, kiedy to będzie generowała straty. Pozostałe środki zostaną pozyskane przez zaciągnięcie długów.

⁷³ wartość szacunkowa, nie stanowiła propozycji faktycznej kwoty

Tabela 10. Montaż finansowy dla Spółki Wodociągów i Kanalizacji - Zarządca [zł]

WYSZCZEGÓLNIENIE/LATA	2010	2011	RAZEM
Miasto Częstochowa, w tym:	15 000 000	0	15 000 000
Gmina Miasto Częstochowa - wkład gotówkowy (kapitał założycielski)	15 000 000		15 000 000
Kapitał prywatny, w tym:	43 220 093	69 304 721	112 524 815
Dług	32 404 679	55 329 557	87 734 236
Odsetki skapitalizowane	612 034	1 878 209	2 490 243
Zwrot podatku VAT - linia kredytowa	10 203 380	12 096 955	22 300 335
RAZEM ŹRÓDŁA FINANSOWANIA	58 220 093	69 304 721	127 524 815

Źródło: Opracowanie własne

Przyjmując założenie, że potrzebny wkład własny (15 mln zł) zostanie sfinansowany z budżetu Miasta (równoważony zaciąganiem kredytu na pokrycie zwiększenia deficytu budżetowego). Rodzki te mogą być jednak pozyskane w inny sposób np. poprzez oddanie w użytkowanie wieczyste (pierwsza rata czynszu z tytułu użytkowania stanowiłaby wkład Miasta do Spółki) lub ewentualnie sprzedaż terenu w sąsiedztwie Parku Wodnego.

5.4 Program sprzedaży. Kalkulacja przychodów

- przyjmując założenie, że Park Wodny będzie czynny codziennie w godzinach od 8.00 do 22.00,
- poziom cen usług wyszczególnionych w omawianej prognozie zostaną wzięte do uwzględnienia w przypadkach określonych na podstawie analizy porównawczej dotyczącej obiektów o podobnym standardzie wraz z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych i poziomu akceptacji społecznej;
- prognoza sporządzona w cenach stałych.

Pełna kalkulacja przychodów i kosztów operacyjnych została ukazana w Tabelach nr 3, 4, 5, 6, 7 (przychody) oraz 8 (koszty) w Załączniku nr 1 do niniejszego Opracowania.

5.4.1 Baseny

Prognoza frekwencji korzystania z usług basenowych

Przewidywaną frekwencję korzystania z funkcji basenowych Parku Wodnego oszacowano na podstawie wyników badań ankietowych przeprowadzonych w Częstochowie, zamieszczonych w dokumencie pt. „Analiza rynku docelowego dla planowanego Przedsięwzięcia: budowa Parku Wodnego w Częstochowie”. Do określenia potencjalnego popytu na usługi basenowe w bezpośrednim obszarze oddziaływania Obiektu wykorzystano dane dotyczące zainteresowania respondentów korzystaniem z poszczególnych usług planowanego Parku Wodnego w podziale na grupy wiekowe, deklarowanej częstotliwości korzystania z basenu i innych usług oraz akceptowalnego czasu dojazdu do basenu.

Do oszacowania docelowej frekwencji przyjęto następującą metodologię. Potencjalny obszar bezpośredniego oddziaływania Parku Wodnego w Częstochowie został podzielony na trzy strefy wg następujących kryteriów. I strefa stanowi w większości mieszkalny obszar Miasta Częstochowa oraz okolic, dla których czas dotarcia do Obiektu nie przekroczy 20 minut (czas dojazdu akceptowalny dla wszystkich zainteresowanych korzystaniem z obiektów). Jako II strefę wyodrębniono obszar sąsiadujących gmin i powiatów, dla których czas dojazdu będzie się mieścić w przedziale od 20 do 40 min., co zgodnie z wynikami

badania jest w stanie zaakceptować 77% badanych. Jako III stref oddziaływania przyjęto obszar, z którego czas dojazdu wynosi 40-60 min., co zaakceptowała 16% badanych. Frekwencja została określona jako iloraz liczby potencjalnej grupy korzystających z danej strefy, procentu osób akceptujących czas dojazdu z danej strefy, procentu osób deklarujących zainteresowanie korzystaniem z basenu oraz szacunkowej redniej czystości korzystania z basenu (w roku).

Dla osób powyżej 59 roku życia, tj. grupy wiekowej, której zainteresowanie korzystaniem z basenów jest bardzo niskie, przyjęto rednię czystości korzystania 2 razy do roku (jednocześnie nie w grupie tej mieszczą się klienci gabinetów masażu i innych usług zdrowotnych). Dla grupy wiekowej od 0-14 lat, której nie obejmowała badania, przyjęto frekwencję na poziomie grupy 15-24 lat. W liczbie tej mieszczą się dzieci korzystające z pasma szkolnego w ramach programów zajęć zorganizowanych (88.800 osobogodzin).

Popyt wyliczony według powyższej metodologii należy traktować jako popyt deklaracyjny. W rzeczywistości wiele osób jedynie deklaruje chęć korzystania z basenu, co jednak nie przekłada się na faktyczne podjęcie w tym kierunku działań. Ponadto faktyczny popyt będzie pomniejszony o użytkowników istniejących basenów w Cz. Staszowie i w promieniu do 60 km. Dotyczy to w szczególności dzieci i młodzieży korzystających z basenów w ramach szkolnych zajęć nauki pływania oraz klubów sportowych, które w podstawowym zakresie będą nadal korzystać z dotychczasowych obiektów. Ponadto czynniki mieszkaniowe zostaną wyłączone z grupy korzystających z Parku Wodnego ze względów ekonomicznych (przewidywane ceny wstępu do obiektu o wysokim standardzie będą relatywnie zbyt drogie).

Tabela 11. Prognoza deklarowanego popytu* na usługi basenowe w obszarze bezpośredniego oddziaływania

wiek	liczba ludności			struktura demograficzna	deklarowane % zainteresowanie korzystaniem z basenu wg ankiet	rednia czystość korzystania (rocznie)	rednioroczny popyt na usługi basenu
	I zasięg	II zasięg	III zasięg				
ogółem	391 616	334 162	1 354 840		79%	6,8	
0-14	53 704	45 825	185 795	14%	82%	8,2	731 239
15-24	57 033	48 666	197 312	15%	82%	8,2	776 567
25-34	60 624	51 730	209 736	15%	76%	7,7	721 732
35-44	50 548	43 132	174 877	13%	73%	8,5	640 804
45-59	92 600	79 015	320 360	24%	69%	5,1	663 847
pow. 59	77 107	65 795	266 760	20%	69%	2,0	216 229
							3 750 418

* popyt w rozumieniu deklarowanej rocznej liczby wejść na basen
 Źródło: Opracowanie własne

W opracowanym przez Konsultantów modelu finansowym frekwencja została przeliczona na wskaźniki procentowe wykorzystania maksymalnej pojemności zespołu basenowego w podziale na dni powszednie, soboty i niedziele oraz na okres roku szkolnego i okres wakacji. Frekwencje zróżnicowano także ze względu na atrakcyjność pasma godzinowego: mniej atrakcyjne pasmo w godzinach od 8.00 do 16.00 w dni powszednie oraz cieszące się dużym zainteresowaniem pasmo popołudniowe od 16.00 do 22.00.

Analiza przepustowości powierzchni basenowej, dostępnych atrakcji wodnych oraz dodatkowych usług wellness & spa oraz wykorzystanie oczekiwanego w pierwszych latach

po uruchomieniu szefektu nowo ciö pozwolić na oszacowanie frekwencji w Parku Wodnym w Cz stochowie na nast puj cym poziomie:

Tabela 12. Przewidywana frekwencja w Parku Wodnym w Cz stochowie (osobogodziny)*

	1 rok	2 rok	3 rok	4 i nast pne
Godziny sprzedane rocznie	818 928	772 824	726 720	694 044
Godziny sprzedane dziennie	2 340	2 208	2 076	1 983
Frekwencja ó liczba wej w roku**	545 952	515 216	484 480	462 696
Frekwencja ó liczba wej dziennie**	1 560	1 472	1 384	1 322

* nie uwzgl dnia wykupionych przez Miasto godzin zaj nauki pcywania dla dzieci szkolnych

** przy zaeni, e przeci tny klient przy jednorazowej wizycie b dzie korzysta z basenów przez 1,5 h

ród: Opracowanie własne

Okre lona w ten sposób frekwencja (liczba sprzedanych godzin basenowych) stanowi 22% deklarowanego popytu w strefie bezpo redniego oddziaływania Obiektu. Naley jednak podkre li, e w przypadku waciwego wypromowania Parku Wodnego, znacz klientel obiektu b d stanowi tury ci, mo liwe, e tak e cz osób uczestnicz cych w pielgrzymkach na Jasn Gór. Jak ju wielokrotnie podkre lano, istotnego znaczenia nabiera tak e zintegrowanie funkcjonalne obiektów Parku Wodnego z obiektami, które powstan w jego s siedztwie.

Naley nadmieni, e okre lenie frekwencji planowanego Parku Wodnego jest bardzo trudne, a zastosowana metodologia jest jedynie szacunkiem. Nowocze niejsze baseny z rozbudowanymi atrakcjami wodnymi o redniej powierzchni lustra wody nie przekraczaj cej 500 m² (raczej niesasnie nazywane aquaparkami) zlokalizowane w maich i rednich miejscowo ciach ciesz si frekwencj na poziomie od 200 do 300 tys. osób, w zale no ci od jako ci zarz dzania (z regu y obiekty publiczne). rednia frekwencja w krakowskim Parku Wodnym ksztaci si na poziomie 670 tys. osób rocznie, w Polkowicach przekracza 600 tys. (na pocz tku dzia lno ci si ga 1 mln osób). Dane porównawcze nie s dok adne i nie maj okre lonej jednoznacznej definicji frekwencji, tzn. czy liczba ta okre la liczb wej na basen, czy te liczb osobogodzin (czas sprzedany). W aquaparkach o najbardziej rozbudowanych atrakcjach wodnych redni jednorazowy czas pobytu w hali basenowej jest d szy ni 1 godzina, liczba osobogodzin powinna by zatem wi ksza ni liczba wej, st d oparcie liczenia frekwencji na osobogodzinach wydaje si podej ciem ostro nym.

Rzeczywista frekwencja b dzie wypadkow atrakcyjno ci obiektu, jako ci zarz dzania oraz zamo no ci spo cze stwa, która, mamy nadziej, b dzie rosn, a tak e zmiany nawyków w zakresie sp dzania wolnego czasu i dbania o zdrowie.

Osi gni cie przez Park Wodny w Cz stochowie za onej frekwencji b dzie zdaniem bardzo ambitnym, raczej niemo liwym do osi gni cia w przypadku jako ci zarz dzania na poziomie prezentowanym przez istniej ce w Polsce aquaparki publiczne (tak e spó ci miejskie). Dlatego istotnego znaczenia dla osi gni cia sukcesu nabiera zatrudnienie profesjonalnego Managera, posiadaj cego du e do wiadczenie w zarz dzaniu podobnymi obiektami.

5.4.1.1 Pasma okoópołudniowe (8.00-16.00 w dni powszednie)

Zaj cia szkolne ó wykup us g przez Miasto

Zaplanowano, e rednio przez 185 dni w roku (liczba dni w roku szkolnym pomniejszona o liczb dni wolnych od nauki), w tzw. pa mie szkolnym, w godzinach od 8.00 do 16.00



(8 godzin dziennie w dni powszednie, tj. 40 godzin tygodniowo) z basenów b dzie korzystaj c przedszkola, szko y (podstawowa nauka p owania, zaj cia wf), kluby sportowe i inne instytucje publiczne, finansowane przez Urz d Miasta. Zak adza si , e w pa mie szkolnym z basenu (wraz ze wszystkimi dost pnymi atrakcjami wodnymi) b dzie korzysta c równocze nie rednio 60 osób (4 grupy 15-osobowe). Wykup przez Miasto us ug na basenie w pa mie szkolnym, charakteryzuj cym si ni sz frekwencj , pozwala na ograniczenie ryzyka zbyt niskiego popytu ze strony klientów indywidualnych w ma e atrakcyjnym pa mie czasowym.

Przyj to za e Miasto zobowi e si do wykupienia 100% pasma szkolnego (40 godzin w tygodniu po 60 os. na godzin), przyjmuj c dla pierwszego roku eksploatacji cen biletu na 7 z € brutto. Uzup e niaj c grup odbiorców us ug w pa mie szkolnym b dzie zorganizowane grupy szkolne pochodz ce spoza terenu Miasta Cz stochowy. W pa mie szkolnym basen udost pniany b dzie odp e tnie tak e innym u ytkownikom, w tym wycieczkom, a tak e u ytkownikom indywidualnym.

Maksymaln warto us ug basenowych przewidywanych do wykupienia przez Miasto w pierwszym roku dzia alno ci oszacowano na kwot 580.935 z € netto, tj. 621.600 z € brutto. Miasto (szko e) mo e zmniejszy obci enie bud etu gminy kosztami wykupu us ug dla dzieci, je eli wprowadzi cz ciow odp e tno za korzystania z basenu.

Jak wynika z przyj tego programu zaj grupowych w pa mie szkolnym tygodniowo powinno korzysta ok. 2.400 osób, tj. ok. 96 klas szkolnych (przyjmuj c po 25 osób w klasie), co oznacza, e obowi zkowym programem zaj szkolnych na basenach Parku Wodnego powinno zosta obj te ok. 7% dzieci na poziomie szkó e podstawowych i gimnazjów, znajduj cych si w gestii w e d z Miasta. Do szkó e podstawowych i gimnazjów w Cz stochowie ucz szcza ok. 36 tys⁷⁴ dzieci i m e d z y w wieku szkolnym, co oznacza, e obowi zkowym programem zaj szkolnych na basenach powinny zosta obj te ok. 2 roczniki szkolne.

Uzup e nieniem wykorzystania Obiektu w pa mie szkolnym mog by tak e uczniowie szkó e rednich oraz studenci.

Grupy zorganizowane ó tury ci

Istotn grup odbiorców us ug Parku Wodnego powinny stanowi zorganizowane grupy turystów. Przewidywany dla cz stochowskiego kompleksu basenowego wysoki standard w porównaniu z innymi tego typu obiektami w regionie po e d niowej Polski powinien przyczyni si do tego, e stanie si on punktem na trasie wycieczek turystycznych, zarówno tych przeje d aj cych przez Cz stochow tranzytem, jak i tych, dla których i Miasto Cz stochowa b dzie g e wnym celem odwiedzin. Oferta oraz strategia cenowa zarz dcy obiektu powinna sk e nia grupy wycieczkowe do korzystania z basenów w pa mie przedp e d niowym, oferowa kompleksow obs ug i organizacj wycieczek w e czaj c w to inne atrakcje sportowo-rekreacyjne w samym kompleksie, atrakcje turystyczne na terenie Cz stochowy oraz zapewnienie wy ywienia. Przyk e dowa oferta pakietowa mo e obejmowa wizyt na Jasnej Górze, sp dzenie 2-3 godzin w Parku Wodnym, obiad, zwiedzanie innych zabytków Miasta itp.

Ofert Parku Wodnego mo na adresowa do kolejnej znacz cej grupy osób odwiedzaj cych Cz stochow ó pielgrzymów. Zainteresowanie Parkiem Wodnym w ród pielgrzymów jest jednak trudne do oszacowania. Mo e bowiem okaza si , e osoby

⁷⁴ Dane GUS za 2007 rok.

przybywają do Cz stożowy w celach religijnych nie będą skorzystać z obiektu o charakterze wybitnie rekreacyjno-wypoczynkowo-rozrywkowym. Z reguły takie budowlany pielgrzymów nie pozwalają na dodatkowe, inne niż niezbędne, wydatki.

Pomimo, że grupy zorganizowane stanowią bardzo dużą potencjalną jednak w projekcji finansowej przyjęto ostrożnie, że w paśmie około-południowym (5 godzin dziennie) w formie grupowej będzie z Parku Wodnego korzystać średnio 30 osób na godzinę.

średni cen biletu w grupie zorganizowanej przyjęto w wysokości 9,5 zł za godzinę (brutto).

Wejścia indywidualne

Można przewidywać, że w godzinach około-południowych w okresie roku szkolnego frekwencja ze strony klientów indywidualnych, zwłaszcza ze strony mieszkańców Cz stożowy i okolic - uczniów i osób pracujących - będzie najniższą w całym roku. Potwierdzają to badania ankietowe, z których wynika, że możliwość korzystania z obiektów w dni powszednie przed godziną 16.00 akceptuje jedynie 20% respondentów. Dlatego też dla tego pasma przyjęto stosunkowo niskie obciążenie ze strony użytkowników indywidualnych, w pierwszym roku 11%, w drugim 10% i w kolejnych na 9%. Natomiast średnio efektywne obciążenie w omawianym paśmie w okresie wakacyjnym zaplanowano na 21% w pierwszym roku, 20% w drugim roku i 19% w latach kolejnych. średnie ceny biletów zaplanowano na 13 zł (normalne) i 10,5 zł (ulgowy). Do obliczeń w modelu finansowym przyjęto obniżone ceny, uwzględniając wszelkie rabaty i zniżki.

5.4.1.2 Pasma komercyjne

W dni powszednie w godzinach 16.00 do 22.00 oraz w soboty i niedziele od 8.00 do 22.00 basen będzie ogólnodostępny.

Na podstawie analizy cen usług konkurencyjnych obiektów o zbliżonym standardzie (Tarnowskie Góry, Kraków, Sopot), dla pierwszego roku działania przyjęto uśrednione ceny (brutto) jednorazowego godzinnego wstępu na basen z uwzględnieniem wszelkich rabatów z tytułu sprzedaży kart klubowych oraz promocji.

Tabela 13. Przewidywane średnie ceny biletów wstępu do Parku Wodnego (na godzinę) w paśmie komercyjnym

	średnia cena wstępu na basen (brutto)	
	Dni powszednie	Soboty i niedziele
bilet normalny	14,00 zł	15,80 zł
bilet ulgowy	11,20 zł	13,00 zł

Źródło: Opracowanie własne.

Zakłada się, że na basenie w paśmie komercyjnym 60% korzystających będzie dysponować uprawnieniami do biletów ulgowych, a pozostałe osoby wykupi bilet normalny.

Zgodnie z parametrami technicznymi basenów, maksymalna normatywna liczba użytkowników wszystkich niecek basenu wyniesie 600 osób na godzinę.

Tabela 14. Prognozowane obciążenie basenów w paśmie komercyjnym

	Dni powszednie (16.00 ó 22.00)	
	w okr. roku szkolnego	poza rokiem szkolnym
1 rok działalności	32%	36%
2 rok działalności	30%	34%
3 rok działalności	28%	32%
4 rok działalności i następane	25%	30%
	soboty i niedziele (8.00 ó 22.00)	
1 rok działalności	40%	
2 rok działalności	38%	
3 rok działalności	36%	
4 rok działalności i następane	35%	

ródź: Szacunki własne

Wy sze obciążenie przyjęte w pierwszych trzech latach jest wynikiem zjawiska określanego jako „novelty effect”, czyli zwi kszonego zainteresowania nowopowstałym obiektem. Z czasem przyzwyczajenie użytkowników do wysokiego standardu usług (dotyczy na ogół okolicznych mieszkańców) powoduje zazwyczaj zmniejszenie postrzegania atrakcyjności obiektu i spadek frekwencji. Cz sto dla utrzymania frekwencji, stosowana jest obniżka cen, jednak efekt ekonomiczny takiego działania jest neutralny lub niekorzystny. Lepsze efekty przynosi dbałość o podnoszenie jakości usług, dobry marketing i stałe wprowadzanie innowacji i kolejnych atrakcji.

Przewiduje się, że uzupełnieniem przychodów basenu będą dodatkowe usługi, związane z wynajęciem trenera lub instruktora, takie jak: nauka pływania, aqua-aerobic, zajęcia dla osób otyłych, zajęcia dla matek z małymi dziećmi, zajęcia dla kobiet w ciąży itp. W prognozie finansowej przyjęto, że w ciągu roku zostanie zorganizowanych 20 kursów nauki pływania w cenie brutto 180 zł za 10 godzin zajęć dla grup liczących po 15 osób.

Tabela 15. Zależności cen i wykorzystania zorganizowanych zajęć grupowych na basenie

Zajęcia grupowe		Liczba zajęć w roku	Cena za godzinę na osobę *
Aqua-aerobik i inne (np. dla osób otyłych, rehabilitacja itp.) - grupy 15-osobowe	dni powszednie	144	20 zł
	soboty i niedziele	96	23 zł
Zajęcia dla kobiet w ciąży i matek z małymi dziećmi - grupy 12-osobowe (6 x matka + dziecko)	dni powszednie	144	18 zł

*ceny brutto

ródź: Szacunki własne

5.4.2 Strefa Wellness&Spa oraz Fitness

Pod tym tutaj ogólnie pojęciem wellness&spa rozumie się szereg usług o charakterze relaksacyjno-zdrowotnym, obejmujących: sauny, salon odnowy biologicznej z usługami masażu i hydromasażu, zabiegi leczniczo-rehabilitacyjne, salon piękności, solarium itp., zaś pod pojęciem Strefy Fitness usług typu siłownia oraz zajęcia ruchowe (aerobik, pilates, taniec itp.)

W celu zapewnienia wysokiej jakości i komplementarności usług, optymalnym rozwiązaniem byłoby, aby cała strefa Wellness&Spa oraz strefa Fitness była zarządzana

przez do wiadczony zarz dc . Ze wzgl du na wysok specjalizacj niektórych funkcji mo liwa jest tak e dzier awa powierzchni profesjonalnym firmom.

Tabela 16. Zaœ enia cen i wykorzystania powierzchni komercyjnych Wellness&Spa

WYSZCZEGÓLNIENIE	2012	2013	2014=>
<u>Zespóœaunowy wraz z kabinami</u>			
Przepustowo		68 osób	
Liczba godzin dziennie		10 godzin	
Liczba dni pracy w roku		348 dni	
rednie obœ enie	45%	43%	40%
rednia cena (brutto) za godzin		30 z€	
<u>Dodatkowe zabiegi - masa , hydromasa i inne</u>			
Przepustowo (liczba stanowisk)		33	
Liczba godzin dziennie		12 godzin	
Liczba dni pracy w roku		298 dni	
Obœ enie	39%	37%	35%
rednia cena (brutto) za godzin		65 z€	

ródo: Szacunki własne

Tabela 17. Zaœ enia cen i wykorzystania powierzchni komercyjnych Strefy Fitness

<u>SI/ OWNIA</u>			
Przepustowo		25 osób/godzin	
Liczba godzin dziennie		12 godzin	
Liczba dni pracy w roku		298 dni	
rednie obœ enie	47%	45%	43%
rednia cena (brutto) za godzin		4 z€	
<u>FITNESS</u>			
Przepustowo		80 osób/godzin	
Liczba godzin zaj dziennie		5 godzin	
Liczba dni pracy w roku		298 dni	
rednia cena (brutto) za godzin		9 z€	

ródo: Szacunki własne

5.4.3 Strefa rozrywki

Kr gielnia

Przychody z dziaœlno ci 6 torowej kr gielni zostaœ okre lone na podstawie zebranych informacji o dziaœlno ci podobnych obiektów. Czas pracy kr gielni zostaœ podzielony pod wzgl dem atrakcyjno ci na dwa pasma z cen za wynajem toru w pa mie atrakcyjnym wynosz c 58 z€za godzin i w pa mie mniej atrakcyjnym 28 z€za godzin (brutto) wedœ nast puj cego grafiku:

Tabela 18. Grafik cenowy kr gielni

Cena w z€tor/godz.	PN - PT	SO	ND
9.00-12.00	28	28	28
12.00-17.00	28	58	58
17.00-23.00	58	58	58

ródo: Opracowanie własne

Liczba dostępnych godzin w parku mniej atrakcyjnym została oszacowana na 52 godziny tygodniowo, przyjmując średnio obciążenie na poziomie 30% w pierwszym roku działalności i 28% w drugim i 25% w kolejnych latach. Czas pracy w parku mniej atrakcyjnym oszacowano na 46 godzin tygodniowo ze średnim obciążeniem na poziomie 60% w pierwszym roku, 55% w drugim roku i 50% w latach następnych.

5.4.4 Inne przychody

Pozostałe powierzchnie komercyjne wynajem (gastronomia, handel, cz. strefy rozrywki)

Na podstawie zaproponowanego w rozdziale 3.4.2 programu funkcjonowania Obiektu powierzchni dostępnej pod wynajem oszacowano na 1820 m², przyjmując średni miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości 35 zł/m² (brutto) i wskaźnik wykorzystania powierzchni w wysokości 80% w pierwszym roku, 85% w drugim roku i 90% w latach następnych.

Wynajem powierzchni pod automaty do napojów i słodczy

Przyjęto umieszczenie 10 urządzeń na terenie całego kompleksu oraz miesięczny czynsz w wysokości 120 zł/dz. sztuki (ok. 1 m²).

Przychody z wynajmu powierzchni reklamowych

Przyjęto średni dochód z różnych form reklamy (wewnętrznej i zewnętrznej) w wysokości 4.000 zł/miesięcznie, tj. 48.000 zł/rocznie.

W ocenie Konsultantów uzyskanie przychodów z poszczególnych obiektów w wielkościach prognozowanych w Projekcji Finansowej możliwe jest tylko w przypadku ich zintegrowanego funkcjonowania w kształcie zaproponowanym w niniejszym opracowaniu, tj. przy założeniu wykorzystania efektów synergii na skutek wzajemnego oddziaływania poszczególnych funkcji, a także aktywnego zarządzania przez do wiadzonego Managera.

5.4.5 Strategia cenowa aquaparku

Proponowane ceny jednostkowe usług zostały przyjęte jako średnie, z uwzględnieniem wszelkich rabatów. Zarządzający powinien zaproponować szeroki gamę karnetów, programów lojalnościowych oraz biletów wstępu sprzedawanych po cenach promocyjnych w pakiecie z innymi usługami (zespół odnowy biologicznej, fitness, siłownia itp.). Przewiduje się zastosowanie gradacji cen za korzystanie z basenu począwszy od całorocznych kart klubowych z otwartym dostępem do wszystkich usług, karnetów z najniższymi jednostkowymi cenami dla najdłuższych okresów korzystania lub największej liczby wejść, pakietowych karnetów na korzystanie równocześnie z wieloma usługami itp. Zakłada się, że ten system umożliwi powszechny dostęp do usług oferowanych przez obiekt dla mieszkańców Cz. Stochowy i okolic, po możliwie niskich cenach, przy jednoczesnej zachęcie do jak najczęstszego korzystania z usług obiektu. Jednocześnie ceny biletów jednorazowego wstępu (skierowane do okazjonalnego klienta, głównie turystycznego) powinny być odpowiednio wyższe.

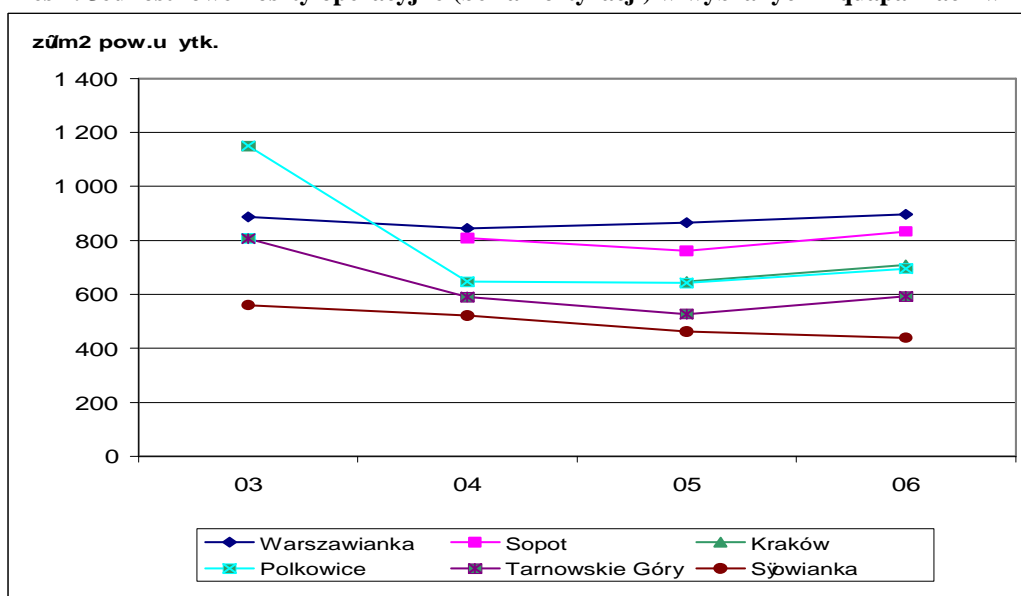
W celu maksymalizacji wykorzystania Obiektu, zarówno w ramach pasma szkolnego, jak i komercyjnego, zarządzający obiektami powinien pełnić rolę aktywnego animatora imprez sportowych i rekreacyjnych (zawody i turnieje sportowe oraz imprezy rekreacyjne,

rozrywkowe i kulturalne). Miasto powinno aktywnie wspiera organizacj takich imprez poprzez dofinansowanie i zlecenie ich przeprowadzenia na terenie obiektów Parku Wodnego. Minimalny pakiet imprez, wspieranych przez Miasto, mo e zosta okre lony w umowie z zarz dzaj cym Obiektem.

5.5 Prognoza kosztów operacyjnych

Szacunki kosztów eksploatacji Parku Wodnego zosta y oparte o dane porównawcze (szczegółowe koszty operacyjne w układzie rodzajowym) ze sprawozda finansowych z lat 2003-2006 dla grupy 6 spośród najw ikszych aquaparków w Polsce (Park Wodny Warszawianka, Park Wodny Kraków, Park Wodny Sopot, Park Wodny Tarnowskie Góry, Park Wodny Polkowice -ród: Monitor Polski B 2004-2007 r.) Powy sze obiekty charakteryzuj si du ym podobie stwem funkcjonalnym. Powierzchnia u ytkowa ka tego z aquaparków przekracza 9.000 m², a powierzchnia lustra wody 1000 m².

Wykres 7. Jednostkowe koszty operacyjne (bez amortyzacji) w wybranych Aquaparkach w Polsce



ród: Monitor Polski B 2004-2007, opracowanie własne

redni jednostkowy koszt operacyjny planowanego Parku Wodnego w Cz stochowie (bez amortyzacji), z uwzgl dnieniem wska nika wzrostu cen w latach 2007-2008 oraz tendencji wyst puj cych w kosztach podobnych obiektów, mo na szacowa docelowo na 744 z€na m² powierzchni u ytkowej (szacunek oparto w szczególno ci na wynikach Parku Wodnego w Sopocie oraz Parku Wodnego Tarnowskie Góry). Zgodnie z opracowanym szacunkowym programem funkcjonowania w planowanym Obiekcie w Cz stochowie wyniesie ona 11.000 m². Na tej podstawie przewidywane koszty eksploatacji Parku Wodnego wyliczono na 8.179.963 z€rok pocz wszy od roku 2015 (w pierwszych trzech latach oszacowano je na wy szym poziomie ó w 2012 r. na 855 z€w 2013 r. na 811 z€w 2014 r. na 765, ze wzgl du na planowane wy sze ob ebnie oraz koszty szroczuchuö Obiektu.

Struktur kosztów rodzajowych Parku Wodnego w Cz stochowie przyj to równie na podstawie analizy struktury kosztów rodzajowych porównywalnych obiektów (w szczególno ci Parku Wodnego w Sopocie oraz Parku Wodnego Tarnowskie Góry).

Tabela 19. Kalkulacja kosztów operacyjnych Parku Wodnego w Cz. stochowie w 4 roku eksploatacji

	Struktura kosztów rodzajowych	Koszty operacyjne Parku Wodnego*
Koszty operacyjne (bez amortyzacji), w tym:	100,0%	8 179 963
Materiały i energia	28,8%	2 354 022
Usługi obce	16,4%	1 340 721
Podatki i opłaty	0,5%	40 900
Wynagrodzenia	39,4%	3 221 472
wiadczenia na rzecz pracowników	8,6%	705 054
Pozostałe	6,3%	517 794

* pocz. wszy od roku 2015

ródło: Opracowanie własne

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne obejmują następujące pozycje:

- wynagrodzenie Managera przyjęte, gdzie składają się z trzech składników: wynagrodzenia stałego, prowizji podstawowej, zależnej od wysokości osiągniętych przez Obiekt przychodów operacyjnych oraz prowizji motywacyjnej, zależnej od wypracowanego dochodu operacyjnego. Wynagrodzenie Managera nie jest standardowe i ostatecznie będzie ustalone w trybie przetargu/negocjacji. Dlatego powyższe metody obliczenia wynagrodzenia należy traktować jedynie jako pewien szacunek;
- podatek od nieruchomości wyliczony według aktualnych stawek zawartych w Uchwale Nr 202/XVIII/2007 Rady Miasta Czestochowy z dnia 8 listopada 2007 roku w sprawie podatku od nieruchomości w 2008 roku.

5.6 Kalkulacja dochodu operacyjnego

Poniżej przedstawiono tabelę ukazującą dochód operacyjny Spółki dla pierwszych 4 lat fazy eksploatacji Obiektu. W kolejnych latach dochód operacyjny utrzymuje się na poziomie roku 2015 (ceny stałe).

Tabela 20. Dochód operacyjny Spółki Węgielsko-Zarzdeczej [zł]

WYSZCZEGÓLNIENIE	jednostki	2012	2013	2014	2015=>
PRZYCHODY OPERACYJNE					
Zespół basenowy	zł	10 404 403	9 861 779	9 319 155	8 929 957
Powierzchnie wellness&spa i fitness	zł	4 647 510	4 413 487	4 136 985	4 136 985
Strefa rozrywki	zł	481 007	442 642	400 839	400 839
Powierzchnie pod wynajem	zł	501 246	532 574	563 902	563 902
Inne przychody	zł	62 400	62 400	62 400	62 400
PRZYCHODY OPERACYJNE RAZEM	zł	16 096 567	15 312 882	14 483 281	14 094 083
KOSZTY OPERACYJNE					
Park Wodny	zł	9 402 133	8 923 829	8 417 501	8 179 963
Razem koszty operacyjne z działalności	zł	9 402 133	8 923 829	8 417 501	8 179 963
DOCHÓD OPERACYJNY NETTO (EBITDA)		6 694 434	6 389 053	6 065 780	5 914 120
Wynagrodzenie Managera	zł	162 874	160 869	158 746	157 751
Podatek od nieruchomości	zł	249 120	249 120	249 120	249 120
KOSZTY OPERACYJNE RAZEM	zł	9 814 128	9 333 818	8 825 368	8 586 834
DOCHÓD OPERACYJNY NETTO (EBITDA)	zł	6 282 439	5 979 064	5 657 913	5 507 249

ródło: Opracowanie własne

5.7 Rachunek zysków i strat

Nakłady odtworzeniowe

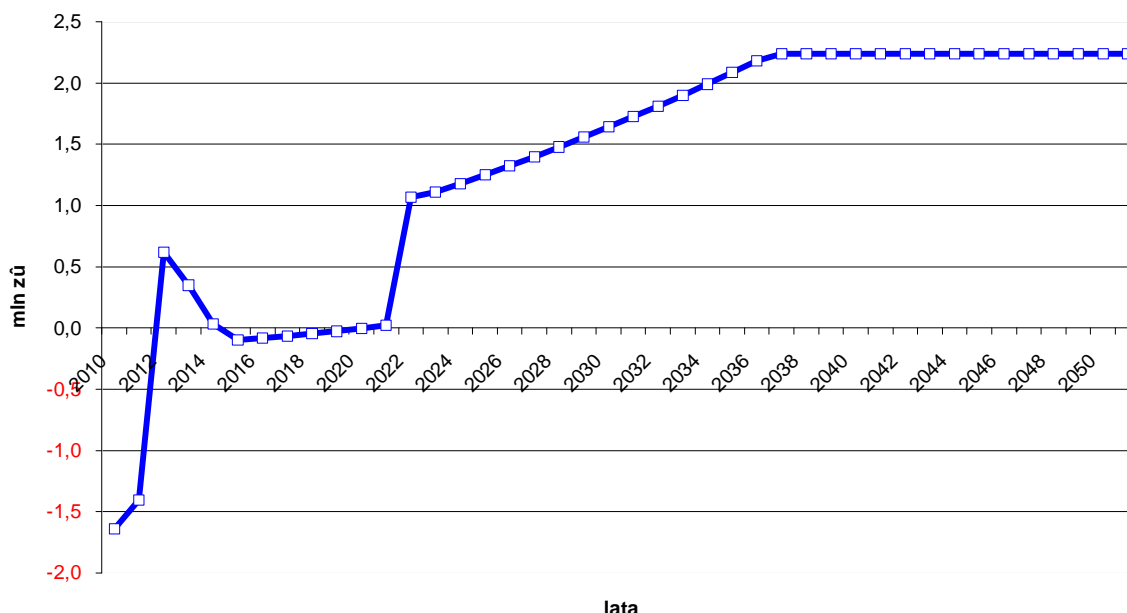
Dla potrzeb obliczenia amortyzacji dokonano uproszczonego podziału nakładów inwestycyjnych na dwie grupy stawek amortyzacyjnych: 2,5% dla budynków i budowli (40-letni okres amortyzacji) oraz 10% dla maszyn, urządzeń, sprzętu i wyposażenia (10 letni okres amortyzacji). Na obecnym wstępnym etapie opracowania koncepcji Inwestycji bardziej szczegółowy podział majątku ze względu na okres amortyzacji nie znajduje uzasadnienia.

Trudno jest określić poziom wymaganych napraw bieżących i konserwacji poszczególnych obiektów. Ze względu m.in. na różnicowany wiek, wielkość, technologii oraz struktur organizacyjnych nie można mówić o porównywalności z innymi obiektami w Polsce. Dlatego na podstawie doświadczeń funkcjonowania kubaturowych obiektów usługowo-handlowo-hotelowych i biurowych założono, że Spółka począwszy od 2012 r. będzie tworzyła rezerwy na wymianę wyposażenia, w wysokości 1% przychodów w pierwszym roku, 2% w drugim roku i 3% w kolejnych latach, wykorzystując je w miarę potrzeb na zakup wyposażenia.

Dla potrzeb niniejszego Modelu finansowego przyjęto, że co 20 lat będzie przeprowadzany remont generalny budynków, a nakłady na ten cel będą stanowiły 10% nakładów początkowych (kosztów budowy).

Na wykresie poniżej przedstawiono prognozę rachunku zysków i strat dla całego okresu Inwestycji (faza inwestycyjna 2010-2011, faza eksploatacyjna 2012-2051). Tabełacyjne zestawienie prezentowanych danych zawiera Tabela nr 12 w Załączniku nr 1.

Wykres 8. Prognoza zysku/straty netto Spółki Wągrowo-Zarządczej



Źródło: Opracowanie własne

Spółka od 4 roku eksploatacji do roku 2020 włącznie generuje niewielkie straty netto, na które w znacznej mierze wpływ ma wysoka amortyzacja wyposażenia początkowego oraz spłata kredytu. Od roku 2021 Spółka generuje zysk netto.

5.8 Bilans

Pełna prognoza bilansu Spółki Węcielsko-Zarzędziej znajduje się w Tabeli nr 13 w Załączniku nr 1.

Tabela 21. Bilans Spółki Węcielsko-Zarzędziej [zł]

WYSZCZEGÓLNIENIE	2010	2011	2012	2013	2014
Zapasy	0	0	0	0	0
Należności handlowe	0	0	1 341 381	1 276 074	1 206 940
Środki pieniężne	-15 000 000	-14 180 000	-13 446 478	-12 612 806	-12 234 418
Aktywa obrotowe	-15 000 000	-14 180 000	-12 105 097	-11 336 732	-11 027 478
Rzeczowy majątek trwały	46 379 000	101 365 160	98 092 057	94 933 620	91 845 491
Aktywa trwałe	46 379 000	101 365 160	98 092 057	94 933 620	91 845 491
Aktywa razem	31 379 000	87 185 160	85 986 960	83 596 888	80 818 013
Zobowiązania handlowe	0	0	817 844	777 818	735 447
Krótkoterminowe kredyty/leasing	0	2 633 363	2 699 816	2 767 947	2 837 797
Zobowiązania krótkoterminowe	0	2 633 363	3 517 660	3 545 765	3 573 245
Zobowiązania długoterminowe	33 016 713	87 591 117	84 891 300	82 123 353	79 285 556
Zobowiązania razem	33 016 713	90 224 479	88 408 961	85 669 119	82 858 801
Kapitał zakładowy	0	0	0	0	0
Kapitał zapasowy/Strata z lat ubiegłych	0	-1 637 713	-3 039 319	-2 422 001	-2 072 231
Zysk netto	-1 637 713	-1 401 606	617 318	349 771	31 443
Kapitały własne	-1 637 713	-3 039 319	-2 422 001	-2 072 231	-2 040 788
Pasywa razem	31 379 000	87 185 160	85 986 960	83 596 888	80 818 013

ródło: Opracowanie własne

5.9 Rachunek przepływów pieniężnych

Tabela poniżej przedstawia przepływy pieniężne dla okresu inwestycyjnego oraz pierwszych czterech lat eksploatacji. Prognoza rachunku przepływów pieniężnych dla całego okresu projekcji finansowej została przedstawiona w Załączniku nr 1 w Tabeli nr 11.

W wyniku planowanego w 2032 r. remontu, potrzebne będą dopłaty ze strony Miasta, aby Spółka nie utraciła płynności finansowej. Szacowana wysokość tych dopłat wyniesie ok. 7,1 mln zł

Dla potrzeb wyliczenia wartości rezydualnej przedsięwzięcia (metodą renty wieczystej), w pierwszym roku po okresie prognozy przepływy pieniężne netto skalkulowano z uwzględnieniem nakładów na remonty budynku (odtworzeniowe).

Tabela 22. Cash flow Spółki Węcielsko-Zarzdczej [z€]

WYSZCZEGÓLNIENIE	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Wpływy z działalności operacyjnej:						
Sprzedaż	0	0	16 096 567	15 312 882	14 483 281	14 094 083
Koszty operacyjne	-696 600	-1 326 000	-9 814 128	-9 333 818	-8 825 368	-8 586 834
EBITDA	-696 600	-1 326 000	6 282 439	5 979 064	5 657 913	5 507 249
Podatek	0	0	0	0	-7 375	0
Zmiana kapitału obrotowego		-820 000	-634 037	25 281	26 763	12 555
Razem wpływ z działalności operacyjnej	-696 600	-2 146 000	5 648 403	6 004 345	5 677 300	5 519 804
Wydatki na działalność inwestycyjną:						
Koszty przygotowawcze i projektowania	5 630 000	0				
Koszty terenu	0	0				
Koszty budowy i wyposażenia	39 950 000	53 908 000				
Inżynier kontraktu	799 000	1 078 160				
Koszty administracyjne						
Koszty marketingu						
Koszty finansowe	941 113	75 606				
Wymiana wyposażenia	0	0	160 966	306 258	434 498	422 822
Remont generalny budynku						
Razem wydatki inwestycyjne	47 320 113	55 061 766	160 966	306 258	434 498	422 822
Przepływy pieniężne przed zobowiązan.	-48 016 713	-57 207 766	5 487 437	5 698 087	5 242 802	5 096 982
Zaciągnięcie kredytu	33 016 713	57 207 766				
Koszt finansowy kredytu			-2 231 052	-2 164 599	-2 096 468	-2 026 618
Splata kredytu			-2 633 363	-2 699 816	-2 767 947	-2 837 797
Przepływy pieniężne netto	-15 000 000	0	623 022	833 672	378 387	232 567
Źródła finansowania:						
Kapitał własny						
Miasto Częstochowa	15 000 000	0				
Inwestor prywatny - gotówka	0	0				
Razem kapitał własny	15 000 000	0	0	0	0	0
Przepływy pieniężne po finansowaniu	0	0	623 022	833 672	378 387	232 567
Gotówka skumulowana	0	0	623 022	1 456 694	1 835 082	2 067 649

ród: Opracowanie własne

5.10 Analiza opłacalności Inwestycji

Analizowany Model zakłada:

- * Analiza dotyczy realizacji nowoczesnego Parku Wodnego o powierzchni użytkowej ok. 11.000 m², w tym powierzchni komercyjnych (wellness&spa, fitness, handel rozrywka, gastronomia) oraz powierzchni lustra wody ok. 1.590 m²
- * Realizacja inwestycji zostanie przeprowadzona przez spółkę miejską
- * Spółka ma charakter węcielsko-zarzdczy.
- * Miasto wniesie do spółki aportem grunt pod Park Wodny (ok. 4 ha) oraz kapitał zakładowy w szacowanej wysokości 15 mln z€

Przy powyższych założeniach uzyskano następujące wielkości wskaźników rentowności Inwestycji:

- NPV Spółki Węcielsko-Zarzędziej = 8 466 173 z€
- NPV Miasta = 10 516 396 z€
- IRR Spółki Zarzędziej = 9,08%
- IRR Miasta = 9,37%
- NPVR Inwestycji = 0,14 (kwota zdyskontowanych przepływów pieniężnych przypadająca na jednostkę zdyskontowanych nakładów inwestycyjnych)
- K/K Inwestycji = 1,62 (kwota zdyskontowanych korzyści pieniężnych przypadająca na jednostkę zdyskontowanych kosztów pieniężnych).

NPV Miasta w stosunku do NPV Spółki zostało skorygowane o wysokość podatku od nieruchomości, który Spółka płaci Miastu oraz uwzględniono koszt finansowy kredytu, potrzebnego na sfinansowanie wkładu własnego Miasta do Spółki.

Uzyskane przez Spółkę IRR (9,08%) jest niższe niż minimalna oczekiwana przez inwestorów prywatnych stopa zwrotu (11,5%⁷⁵), w związku z czym przedmiotowe Przedsięwzięcie jest dla nich nieopłacalne w kontekście zarówno samodzielnej realizacji, jak i zaangażowania kapitałowego w Spółkę.

Natomiast dla Miasta wskazani te są jak najbardziej satysfakcjonujące koszty kapitału własnego podmiotu publicznego z oczywistych względów (brak orientacji na zysk, brak dochodowych inwestycji w portfelu, które mogłyby stanowić podstawę do oszacowania kosztu kapitału w oparciu o stopę zwrotu alternatywnych inwestycji, realizacja celu publicznego) jest niższy od kosztu kapitału inwestora prywatnego. Według metodologii opracowanej na potrzeby oceny projektów unijnych przyjmuje się, że koszt kapitału własnego dla inwestycji realizowanych przez podmioty publiczne powinien kształtować się na poziomie 5 ó 5,5% w cenach stałych, w cenach bieżących ok. 8 ó 8,5%. Osiągnięte w Modelu IRR jest zatem wyższe od kosztu zaangażowanego kapitału.

⁷⁵ Graniczny wewnętrzny stop zwrotu (stopę dyskontową) oszacowano na 11,5% (średnia rentowność obligacji 10-letnich 6% powiększona o premię za ryzyko w wysokości 5,5%).

6 Finansowe aspekty innych modeli realizacji inwestycji

MODEL PUBLICZNY

Model I – samodzielna realizacja inwestycji przez Miasto za pośrednictwem Spółki Miejskiej (Spółka Właścicielsko Zarządcza powołana do przeprowadzenia budowy i zarządzania infrastrukturą Parku Wodnego, Spółka ze 100% udziałem Miasta).

Model ten jest najbardziej przejrzysty z punktu widzenia prawnego i gwarantuje pełną kontrolę Miasta nad inwestycją. Konsultanci, podkreślają jednak, że Model ten wydaje się mało realny z punktu widzenia ekonomicznego i finansowego.

Główną przeszkodą realizacji inwestycji w omawianym wariantcie jest konieczność pozyskania przez Spółkę Miejską środków finansowych ze źródeł zewnętrznych (kredyty obligacje). W konsekwencji instytucja finansująca będzie dążyć do uzyskania zabezpieczenia udzielonych kredytów na nieruchomości Spółki, co w przypadku niepowodzenia przedsięwzięcia i niewypłacalności inwestora stwarza dla Miasta ryzyko utraty własności gruntu i obiektu Parku Wodnego.

Znaczne zmniejszenie ryzyka z tego tytułu byłoby możliwe w przypadku pozyskania przez Miasto środków własnych ze źródeł nieobciążających budżetu, tj. ze sprzedaży (opcjonalnie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste) części gruntu pod infrastrukturę komercyjną. Takie posunięcie znacznie zmniejsza ryzyko kredytowania Przedsięwzięcia, a tym samym zwiększa szanse na znalezienie podmiotu finansującego.

Jednocześnie, zapewnienie odpowiedniego, komercyjnego zagospodarowania całego terenu inwestycyjnego w otoczeniu parku Wodnego (umożliwiającego maksymalizację efektów synergii) może być bardzo istotne dla osiągnięcia sukcesu ekonomicznego Przedsięwzięcia (samofinansowanie się parku Wodnego).

Ponadto, pragniemy zauważyć, że ze względu na skalę lub niezadowalającą jakość zarządzania przez podmioty publiczne obiektami tego typu, co planowane w Człuchowie, należałoby wziąć pod uwagę zaangażowanie do eksploatacji przedmiotowego obiektu profesjonalnego podmiotu zarządzającego np. Managera.

MODELE Z UDZIAŁEM INWESTORA PRYWATNEGO

Model II – umowa spółki na podstawie Kodeksu spółek handlowych pomiędzy Miastem a partnerem prywatnym;

Pozyskanie inwestora prywatnego jako udziałowca kapitałowego do Spółki Miejskiej jest mało realne. Wg przewidywań tego typu obiekt będzie generował zbyt małe dochody, a przy niekorzystnym scenariuszu może być wręcz deficytowy. Może więc stanowić zbyt duże obciążenie dla części komercyjnej przedsięwzięcia. Inwestor może nie uzyskać oczekiwanej stopy zwrotu nakładów inwestycyjnych poniesionych w związku z Projektem (por. analiza opłacalności, Rozdz. 5.10.).

Dokładne określenie opłacalności spółki, obejmującej budowę Parku Wodnego w połączeniu z zagospodarowaniem 40-hektarowego terenu jest na obecnym etapie

niemo liwe ze wzgl du na niewystarczaj ce podstawy do opracowania nawet jego wst pnej koncepcji (brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podstawowy kierunek przeznaczenia terenu w studium uwarunkowa i kierunków zagospodarowania przestrzennego to m.in. tereny zieleni urz dzonej, tereny, urz dzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne, ziele izolacyjna, lasy i zadrzewienia oraz zbiorniki wodne, dopuszczalne ulokowanie obiektów us gowych (turystycznych, kulturalnych, rozrywkowych, gastronomicznych i wzbogacaj cych podstawowe u ytkowanie, a tak e obiektów administracyjnych i mieszkalnych w zakresie niezbdnym do prawidwego funkcjonowania danego terenu). Taki program zagospodarowania nie pozwala na zapewnienie opacalno ci Spóci. Aby osi gn taki cel wymagane jest wprowadzenie zmian w studium uwarunkowa i opracowanie miejscowego planu dopuszczaj cego znacznie bardziej intensywn komercjalizacj terenu inwestycji.

Kolejnym niekorzystnym czynnikiem jest wysokie prawdopodobie stwo, e inwestor b dzie zainteresowany objciem wi kszo ciowych udziaów w Spóce, co byby jednoznaczne z utrat przez Miasto kontroli nad gruntem.

Dodatkowo, przewiduje si mo liwe trudno ci w rozliczeniach w przypadku ųwyj ciaö, któregokolwiek ze wspólników ze Spóci, czy w przypadku rozwi zania Spóci.

W sytuacji rozwi zania umowy spółci i ch ci przej cia przez Miasto obiektu Parku Wodnego (pozosta e obiekty towarzysze przekazane zosta by inwestorowi prywatnemu), Konsultanci wskazuj , e ze wzgl du na wycen majtku spółci, w tym trudno ci w okre leniu warto ci obiektów stanowi cych w asno spółci na dzie rozwi zania umowy, takie okre lenie podziaó majtku spółci mo e okaza si trudne, a wr cz niemo liwe.

Model III ó umowa o partnerstwie publiczno ó prywatnym pomi dzy Miastem (podmiotem publicznym) a partnerem prywatnym, w oparciu o projekt ustawy o partnerstwie publiczno ó prywatnym;

Z uwagi na fakt, e obecnie przygotowywana jest nowa ustawa o PPP, i brak jest mo liwo ci stwierdzenia, w jakim ostatecznym ksztacie oraz w jakim terminie nowe przepisy wejd w ycie, faktycznie ten model nie jest brany pod uwag przy dzisiejszej ocenie optymalnego rozwi zania.

Podkre lamy jednak, e w momencie uchwalenia nowej regulacji prawnej (ustawy o PPP), je eli stan zaawansowania przedsi wzi cia b dzie umo liwia e zastosowanie nowych rozwi za , wskazane jest rozwa enie realizacji inwestycji w tym modelu.

Projekt ustawy w ka dym mo liwym przypadku pozostawia stronom mo liwo elastycznego konstruowania partnerstwa odsy c do ogólnego systemu prawa obowizuj cego w Polsce, a tak e do dobrych praktyk i wzorców post powa , bez nak adania obowizków ustawowych.

W wietle powy szych faktów, w przeciwie stwie do spółci publiczno ó prywatnej opartej na regulacjach Kodeksu spółek handlowych (Model II), projekt ustawy o PPP daje wi ksze mo liwo ci elastycznego konstruowania relacji pomi dzy podmiotem publicznym a partnerem prywatnym i taki podziaó ryzyk, aby inwestor prywatny móge osi gn satysfakcjonuj c stop zwrotu.

Model IV ó umowa koncesji na roboty budowlane w oparciu o projekt ustawy o koncesji na roboty budowlane lub us gi;

Model ten faktycznie mo liwy jest do zastosowania wy ecznie w odniesieniu do samego Parku Wodnego i ewentualnie innych planowanych na tym terenie obiektów sportowo-

rekreacyjnych i zieleni. Trudno jednak oczekiwać, by Miasto rozszerzyło zamówienie w formie koncesji na roboty budowlane na obiekty czysto komercyjne. Tym bardziej, że w takiej sytuacji prawdopodobnie konieczne byłoby zwiększenie zaangażowania kapitałowego Miasta w przedsięwzięcie.

Model V – umowa o współpracy pomiędzy Miastem a partnerem prywatnym (na przykład umowa dzierżawy).

Zastosowanie tego rozwiązania wydaje się realne jako uzupełnienie innych, wcześniej opisanych form w szczególności w celu uregulowania relacji pomiędzy właścicielem obiektu, a potencjalnym operatorem (podmiotem zarządzającym). Natomiast ze względu na warunki opisanych wyżej (zbyt niskie opłaty) nie należy spodziewać się zaangażowania kapitałowego ze strony inwestora prywatnego, co oznaczałoby i tak obowiązek finansowania przedsięwzięcia spośród jak na Mieście (podobnie jak w Modelu I).

Dzierżawa jest prawem obligacyjnym (zobowiązaniowym), a zatem mniej stabilnym i mniej pewnym niż użytkowanie wieczyste czy prawo własności. W razie zagospodarowania nieruchomości przez inwestora niezgodnie z zawartą umową lub z uchybieniem terminu, Miasto może rozważyć umowę dzierżawy.

MODEL PRYWATNY

Model VI - realizacja inwestycji samodzielnie przez podmiot prywatny na gruncie przekazanym od Miasta w użytkowanie wieczyste (opcjonalnie sprzedaż gruntu).

Przeprowadzenie inwestycji samodzielnie przez inwestora prywatnego jest korzystne dla Miasta z punktu widzenia finansowego - Miasto nie ponosi żadnych rodków finansowych na wybudowanie obiektów, co wiążąc w przypadku użytkowania wieczystego Miasto uzyskuje od inwestora wynagrodzenie płatne w postaci corocznej opłaty.

Należy mieć jednak na uwadze, że pozyskanie inwestora prywatnego do wybudowania Parku Wodnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w praktyce jest obciążone dużym ryzykiem. Tego typu obiekt może generować zbyt małe dochody. W związku z tym, wskazane byłoby zobowiązanie się Miasta do wydzierżawienia (opcjonalnie najmu) całości bądź części wybudowanej infrastruktury sportowej Parku Wodnego. Opłaty z tytułu wymienionych umów pozwoliłyby na pozyskanie przez inwestora dodatkowych zasobów finansowych.

Realizacja inwestycji jako przedsięwzięcie całościowe prywatnego wymagałoby znacznej zmiany uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego w celu zwiększenia dochodowości z działalności komercyjnej.

W związku z powyższym należy wziąć pod uwagę realizację Inwestycji w szczególności według Modelu I, III (w przypadku przeniesienia większego ryzyka związanych z budową i finansowaniem Parku Wodnego na Miasto) lub VI (wymagana byłaby w tym przypadku radykalna zmiana przeznaczenia tego terenu).

7 Analiza ekonomiczna Przedsi wzie cia

Analiza ekonomiczna ma na celu dokonanie oceny wkładu Projektu we wzrost ekonomicznego dobrobytu regionu lub kraju. Dokonuje si jej z punktu widzenia interesów ogółu ludności (regionu lub kraju), w przeciwieństwie do analizy finansowej, która przyjmuje jedynie punkt widzenia właściciela obiektu infrastruktury (beneficjenta). Przepływy finansowe korygowane są o efekty fiskalne, tj. podatek dochodowy oraz podatek od nieruchomości (w rzeczywistości są redystrybuowane i ostatecznie trafiają do społeczeństwa, stanowi c dla niego korzyść) oraz efekty zewnętrzne, tj. ekonomiczne koszty i korzyści społeczne wynikające z realizacji Projektu. Dzięki temu, Przedsi wzie cie, choć sto nieopłacalne do realizacji pod względem czysto finansowym (jak w analizowanym przypadku), jest korzystne ze społecznego i ekonomicznego punktu widzenia.

Analizę ekonomiczną przeprowadzono metodą analizy kosztów i korzyści (BCA). Dokonano korekty przepływów finansowych o efekty zewnętrzne, tj. ekonomiczne koszty i korzyści wynikające z realizacji projektu.

7.1 Identyfikacja społecznych efektów Inwestycji

W przypadku projektu Parku Wodnego w Czestochowie zidentyfikowano następujące korzyści ekonomiczno-społeczne:

- uzyskany przez Miasto podatek od nieruchomości
- uzyskany przez Miasto podatek dochodowy od firm ó wykonawców Inwestycji oraz osób zatrudnionych przy budowie jak i obsłudze Obiektu
- wzrost ruchu turystycznego i wydatków turystów,
- zmniejszenie bezrobocia w związku z utworzeniem nowych miejsc pracy, w tym realizacja polityki wyrównywania szans ó nowe miejsca pracy dla osób niepełnosprawnych, możliwość korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne - oszczędności w wypracowaniu zasiłków (wzrost zatrudnienia),
- oszczędności związane z wyeliminowaniem konieczności dojazdu do parków wodnych w innych miejscowościach (Park Wodny Tarnowskie Góry, Park Wodny w Krakowie)
- wzrost PKB regionu wskutek mobilizacji społeczno-ekonomicznej oraz wzrostu gospodarczego podyktowanego realizacją Inwestycji (rozwój/powstanie nowych podmiotów gospodarczych współpracujących z Parkiem Wodnym, obsługa turystów itp.)
- oszczędności z tytułu ograniczenia kosztów leczenia dzięki zwiększeniu aktywności oraz propagowaniu zdrowego trybu życia poprzez regularne korzystanie z oferty Parku Wodnego (zmniejszenie wad postawy, wzrost odporności itp.)

Koszty ekonomiczno-społeczne to m.in.:

- koszty utraconych korzyści z tytułu alternatywnego wykorzystania terenu przeznaczonego pod inwestycję (np. z tytułu sprzedaży lub dzierżawy)
- wzrost poziomu zanieczyszczenia terenu
- koszty utraconych korzyści z tytułu alternatywnego wykorzystania środków przeznaczonych na remonty

- Koszty finansowe wkładu własnego Miasta do Spółki.

Powyższe korzyści i koszty ekonomiczno-społeczne należą do kategorii kwantyfikowalnych. Szerzej omówiono je w kolejnym podrozdziale.

Oprócz kosztów i korzyści, które można skwantyfikować, występuje szereg zewnętrznych skutków ekonomicznych realizacji Inwestycji, które trudno jest wyrazić w miarę pieniężną.

Do tego typu korzyści społecznych należy zaliczyć:

- wzrost atrakcyjności turystycznej oraz inwestycyjnej Wrocławia,
- wzrost atrakcyjności Miasta i podwyższenia jego oceny w opinii mieszkańców,
- zwiększenie dostępu do usług sportowo-rekreacyjnych i rozrywkowych, lepsze zaspokojenie potrzeb mieszkańców z tego zakresu przez Miasto,
- poszerzenie możliwości uprawiania sportu wyczynowego,
- promocję zdrowego trybu życia w opinii mieszkańców,
- aktywizację osób niepełnosprawnych,
- wzrost aktywności osób starszych,
- poprawę standardu życia mieszkańców,
- wzrost długości życia mieszkańców wynikającej z poprawy ich zdrowia oraz standardu życia,
- wydłużenie okresu aktywności zawodowej społeczeństwa (wynikające z poprzedniego podpunktu),
- zagospodarowanie czasu wolnego między innymi poprzez zwiększenie liczby wyjazdów i czynów przestępczych między innymi.

Natomiast do kosztów społecznych można zaliczyć:

- wzrost uciążliwości związanych ze zwiększonym ruchem kołowym i pieszym w rejonie Inwestycji,
- przeznaczenie i wydatkowanie znacznych środków budżetowych, pochodzących z podatków, które mogłyby zostać wydatkowane na inne cele społeczne,
- ryzyko konieczności dofinansowania Projektu, w przypadku uzyskania gorszych wyników z działalności przewidziano w prognozie.

7.2 Kwantyfikacja kosztów i korzyści społecznych

Dokonując analizy ekonomicznej przedmiotowego Przedsięwzięcia, Konsultanci skorygowali wyniki analizy finansowej Modelu, opisanych w rozdziale 5 niniejszego Opracowania, o elementy takie jak:

→ Korekty fiskalne:

- * Podatek dochodowy

Wyniki finansowe Modelu skorygowano o podatek dochodowy płacony (w razie generowania zysku) przez powstałą do realizacji Przedsięwzięcia Spółkę.

- * Podatek od nieruchomości

Uwzględniono przepływy pieniężne związane z płaconym podatkiem od nieruchomości (Park Wodny wraz z komunikacją i gruntem pod zielenią).

Podatki te, które obciążają wyniki finansowe Przedsiębiorstwa, są jednocześnie nie przychodem Miasta (lub społeczności ogółem) i w związku z tym w analizie ekonomicznej muszą zostać ponownie dodane do przepływów pieniężnych.

➔ **Efekty zewnętrzne - korzyści społeczne:**

- * Podatek dochodowy od firm pracujących przy budowie

Kwantyfikacji korzyści (wielkość podatku) dokonano przyjmując za podstawę przychody firm z tytułu wykonawstwa, równoważne nakładom inwestycyjnym, stawki podatku dochodowego równo 19% oraz marżę zysku brutto oszacowaną na 7%. Wielkość przewidywanego podatku stanowi iloczyn wartości nakładów inwestycyjnych, marży zysku brutto oraz stawki podatku. Wartość tego podatku oszacowano dla roku 2010 na poziomie ok. 617 tys. zł, dla roku 2011 ok. 730 tys. zł.

- * Podatek dochodowy od osób fizycznych zatrudnionych dzięki realizacji Inwestycji

Finansowe przepływy pieniężne powiększono także o podatki dochodowe od osób fizycznych, które znajdą zatrudnienie, dzięki realizacji Przedsiębiorstwa (zarówno w fazie inwestycyjnej, jak i eksploatacyjnej). Dla roku 2010 i 2011 kwoty oszacowano na poziomie ok. 139 tys. zł, dla kolejnych lat ok. 215 tys. zł.

- * Wydatki turystów w związku z pobytem

Przyjmując, że w związku z powstaniem nowego, atrakcyjnego obiektu wydatki na pobyt turystów na terenie Cz. Stochowy, a co za tym idzie, zwiększą się ich roczne wydatki (które są przychodami innych podmiotów).

Informacja na temat ruchu turystycznego w Cz. Stochowie oparto na danych Instytutu Turystyki, według których w roku 2007 w Cz. Stochowie udzielono ok. 288 tys. noclegów. Na podstawie przeprowadzonego przez Konsultantów badania ankietowego oszacowano, że ok. połowa z deklarujących przed planowaniem pobytu o 1 dzień turystów rzeczywiście przyjeżdża do Cz. Stochowy ze względu na Park Wodny (dla turystów zagranicznych przyjmując, że będzie to 10%). Przeciętna kwota wydatków ponoszonych przez turystów przyjmując na podstawie Raportu Instytutu Turystyki za 2007 r., z którego wynika, że turyści zagraniczni wydatkowali średnio podczas podróży w Polsce kwotę 65 USD dziennie, natomiast wydatki turystów krajowych wynoszą ok. 70 zł. Roczna wartość wydatków turystów została skalkulowana na poziomie ok. 3,9 mln zł.

- * Oszczędności z tytułu zasiłków dla bezrobotnych

W związku z realizacją Inwestycji powstaną nowe miejsca pracy, dzięki czemu zmniejszy się liczba osób pobierających zasiłki dla bezrobotnych. Jako korzyści społeczne przyjmując oszczędności związane ze zmniejszeniem wypłacanych zasiłków. Kwota oszczędności oszacowano na poziomie 265 tys. zł rocznie.

- * Oszczędności związane z wyeliminowaniem konieczności dojazdu do parków wodnych w innych miejscowościach (Tarnowskie Góry, Kraków)

Mieszkańcy Cz. Stochowy, w celu skorzystania z obiektu w standardzie parku wodnego muszą przebyć odległość ok. 51 km lub 111 km (przyjmując odległość do najbardziej atrakcyjnych obiektów w regionie, tj. Parku Wodnego w Tarnowskich Górach oraz Krakowie). Posiłkując się wynikami przeprowadzonych ankiet, w celu oszacowania oszczędności związanych z możliwością korzystania z basenów na miejscu, przyjmując założenie, że 14,7% mieszkańców Cz. Stochowy będzie skłonni do odwiedzenia obiektu w Tarnowskich Górach trzy razy w roku, zaś 7,6% mieszkańców Miasta pojedzie odwiedzić

Park Wodny w Krakowie dwa razy w roku. Przyjmując, że jednym samochodem będzie średnio podróżowało 3 osoby. Roczne oszczędności mieszkańców z tego tytułu oszacowano na ok. 850 tys. zł

* Wzrost PKB regionu

Wzrost PKB regionu wynika ze stworzenia możliwości korzystania z nowoczesnego, dobrze wyposażonego oraz oferującego bogatą ofertę rekreacyjno-rozrywkową obiektu, co daje motywację do lepszej i bardziej efektywnej pracy. Zaproponowanie ciekawej i atrakcyjnej formy spędzania czasu wolnego przekłada się na poprawę warunków życia mieszkańców oraz ich większe zadowolenie i lepsze samopoczucie (co z kolei wpływa na większą sprawność, odporność itp.). W związku z tym polepsza się motywacja mieszkańców w wykonywaniu pracy, rzadsze są absencje w pracy spowodowane chorobami i w efekcie końcowym można spodziewać się marginalnego zwiększenia produktywności. Lokalizacja nowoczesnego obiektu rekreacyjno-sportowego ma wpływ na podniesienie zarówno atrakcyjności rekreacyjno-turystycznej jak i inwestycyjnej Gminy. Działanie nowego obiektu przekłada się także na wzrost dochodów jednostek z nim powiązanych (np. dostawców usług, materiałów itp.). Roczny wzrost PKB regionu (Miasta Cracow) oszacowano na 0,01%, czyli ok. 725 tys. zł

* Oszczędności z tytułu ograniczenia kosztów leczenia

W celu obliczenia wartości pieniężnej poprawy zdrowia mieszkańców Cracow posłużono się rocznymi wydatkami na ochronę zdrowia Polaków z szkodliwych, które w roku 2006 wyniosły ok. 393,2 zł⁷⁶. Założono, że w wyniku realizacji planowanego Parku Wodnego nastąpi poprawa o ok. 1% stanu zdrowia osób korzystających z obiektów regularnie (przyjmując ok. 20% docelowej liczby wejść na basen) w wyniku aktywniejszego spędzania czasu wolnego i polepszenia kondycji fizycznej, a tym samym obniżą się wydatki na ochronę zdrowia. Oszacowano, że oszczędności z tytułu poprawy zdrowia mieszkańców Miasta wyniosą ok. 393 tys. zł rocznie.

Powyższe pozycje korygują szkodliwie wyniki finansowe Modelu. Społeczne korzyści uzyskuje, których by nie miało, gdyby obiekt nie powstał. Odwrotnie przedstawia się sytuacja, dotycząca kosztów społecznych.

➔ **Efekty zewnętrzne - koszty społeczne:**

* Koszt utraconych korzyści z tytułu alternatywnego wykorzystania terenu przeznaczonego pod inwestycję (np. z tytułu sprzedaży lub dzierżawy)

Jako koszty ekonomiczno-społeczne skwantyfikowano koszty utraconych korzyści z tytułu alternatywnego wykorzystania terenu przeznaczonego pod Inwestycję (np. z tytułu sprzedaży lub dzierżawy). Przyjmując, że grunt pod Inwestycję (ok. 4 ha) mógłby zostać sprzedany po cenie 200 zł⁷⁷ za 1 m².

* Wzrost poziomu zanieczyszczenia w otoczeniu Inwestycji

Koszt większego zanieczyszczenia/zanieczyszczenia terenów sąsiadujących z inwestycją określono na podstawie średnich kosztów usunięcia zanieczyszczeń z podstawieniem kontenerów do wywozu śmieci wielkogabarytowych oraz ich wywozu. Przyjmując, że podstawione zostaną 2 takie kontenery. / roczny koszt usunięcia odpadów oszacowano na 5.164 zł netto.

⁷⁶ Systemy ochrony zdrowia, Jacek St. Graliński ó GlaxoSmithKline, Poznań 6 grudnia 2006 r.

⁷⁷ szacunki własne. Dokładna kwota wymaga sporządzenia wyceny przez rzeczoznawcę.

- * Koszty utraconych korzyści z tytułu alternatywnego wykorzystania środków przeznaczonych na remonty

rodki finansowe, które Miasto będzie musiało przeznaczyć na przewidziane remonty Obiektu mogłyby zostać przeznaczone na inne cele.

- * Koszty finansowe wkładu własnego

Podobnie, jak w punkcie powyżej, środki przeznaczone na finansowanie wkładu własnego Miasta do Spółki (kapitału własnego) mogłyby zostać wydatkowane na inne cele. W modelu finansowym przyjęto, że Miasto potrzebuje kwotę (ok. 15 mln zł) sfinansuje kredytem.

7.3 Wskaźniki efektywności społeczno-ekonomicznej Przedsięwzięcia

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż społeczno-ekonomiczne korzyści generowane przez Projekt w znacznym stopniu przewyższają analogiczne koszty.

Po uwzględnieniu salda przepływów pieniężnych Projektu oraz skwantyfikowanych powyżej kosztów i korzyści społeczno-ekonomicznych, wskaźnik zdyskontowanych ekonomicznych przepływów pieniężnych ENPV oraz ekonomiczna wewnętrzna stopa zwrotu ERR dla analizowanego Modelu kształtują się następująco:

Tabela 23. Porównanie wyników finansowych i ekonomicznych analizowanego Modelu

	Miasto	Spółka Właścicielsko-Zarządcza
NPV	10 516 396	8 466 173
IRR realne	6,70%	6,42%
IRR nominalne	9,37%	9,08%
NPVR	0,14	
K/K	1,62	
ENPV*	109 780 535	
ERR realne	24,8%	
ERR nominalne	27,9%	
B/C	7,5**	

*stopa dyskontowa przyjęta na poziomie 5,5%

** wartość jest większa od 1, co oznacza, że Inwestycja jest efektywna (wartość korzyści społecznych przekracza wartość kosztów społecznych)

ródło: Opracowanie własne

Wielkość przedstawionych wskaźników jednoznacznie wskazuje na znaczną opłacalność realizacji Projektu z punktu widzenia społeczeństwa.

8 Analiza wra liwo ci

Zmienne krytyczne Projektu

Przeprowadzono analiz wra liwo ci wska ników opłcalno ci Inwestycji na zmian parametrów wpwaj cych na wielko przepwów pieni nych, takich jak:

- koszty operacyjne
- przychody operacyjne
- nakady inwestycyjne

Konsultanci zbadali wpw powy szych kategorii na wska niki NPV (Miasta i Spółci), ENPV, IRR (Miasta i Spółci) oraz ERR.

W tabelach poni ej przedstawiono analiz wra liwo ci wymienionych wska ników na procentow zmian poszczególnych parametrów.

Tabela 24. Analiza wra liwo ci na zmian nakadów inwestycyjnych

	NPV Spółci	NPV Miasta	IRR Spółci	IRR Miasta	ENPV	ERR
-20%	22 733 963	24 784 186	12,43%	12,67%	126 590 670	31,10%
-10%	15 617 602	17 667 825	10,59%	10,87%	119 278 739	29,55%
0%	8 466 173	10 516 396	9,08%	9,37%	109 780 535	27,91%
10%	1 147 809	3 198 032	7,80%	8,11%	96 904 750	25,62%
20%	-6 182 647	-4 132 424	6,74%	7,05%	82 535 815	22,06%

ród: Opracowanie własne

Zwi kszenie nakadów inwestycyjnych o 10% lub wi cej powoduje konieczno wprowadzenia corocznych dopłt ze strony Miasta do Spółci, aby nie utraciła ona pónno ci finansowej. Przy wzro cie nakadów o 10% dopłaty rozpoczynają si w roku 2015, za ko czy w roku 2036 (koniec spłaty kredytu) i zwi ksza od nieco ponad 130 tys. z w roku 2015 do prawie 840 tys. z w roku 2036. Wzrost warto ci nakadów o 20% spowodowałby, e kwoty te byłby wy sze i zaczynały si ju w 2012 roku (ok. 480 tys. z w roku 2036 ó ok. 1 390 tys. z).

Tabela 25. Analiza wra liwo ci na zmian kosztów operacyjnych

	NPV Spółci	NPV Miasta	IRR Spółci	IRR Miasta	ENPV	ERR
-20%	34 960 596	37 010 819	14,53%	14,70%	142 163 756	33,44%
-10%	21 889 627	23 939 850	11,64%	11,88%	127 061 820	30,74%
0%	8 466 173	10 516 396	9,08%	9,37%	109 780 535	27,91%
10%	-5 837 033	-3 786 810	6,68%	7,03%	86 075 905	23,35%
20%	-20 604 867	-18 554 644	4,37%	4,80%	60 384 379	17,50%

ród: Opracowanie własne

Podobnie jak w przypadku wzrostu nakadów inwestycyjnych, wzrost warto ci kosztów operacyjnych skutkuje konieczno ci wprowadzenia corocznych dopłt do Spółci. 10% wzrost sprawia, e warto dopłt wahałby si od niecałych 300 tys. z w roku 2012 do ok. 1 mln z w roku 2036. Przy wzro cie o 20% kwoty te wynosiłby odpowiednio ok. 1 215 tys. z ok. 1 700 tys. z.

Tabela 26. Analiza wra liwo ci na zmian przychodów operacyjnych

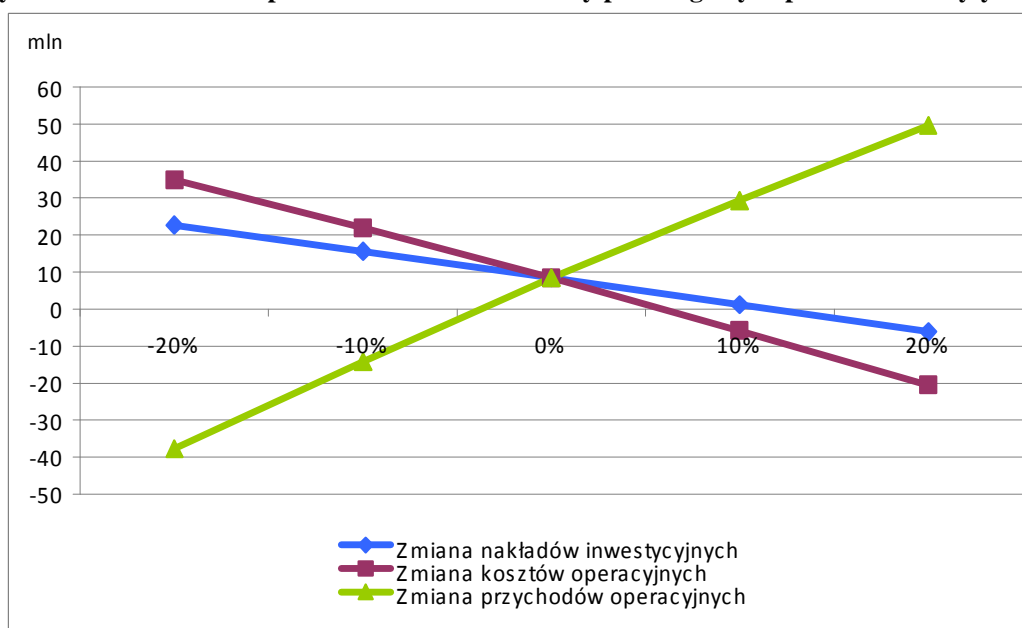
	NPV Spółki	NPV Miasta	IRR Spółki	IRR Miasta	ENPV	ERR
-20%	-37 813 519	-35 763 296	1,46%	2,09%	30 977 072	12,03%
-10%	-14 218 237	-12 168 014	5,36%	5,75%	71 590 051	20,01%
0%	8 466 173	10 516 396	9,08%	9,37%	109 780 535	27,91%
10%	29 307 612	31 357 835	13,22%	13,42%	135 607 686	32,27%
20%	49 679 359	51 729 582	18,21%	18,30%	159 018 279	36,21%

ród: Opracowanie własne

10% spadek warto ci przychodów operacyjnych powoduje utrat pónno ci finansowej Spółki i, podobnie jak w przypadku wzrostu warto ci nakładów inwestycyjnych lub kosztów operacyjnych, potrzeb dopłt ze strony Miasta. Wahałby si one od ok. 820 tys. z€w roku 2012 do ok. 1 400 tys. z€w roku 2036 dla 10% spadku oraz odpowiednio 2 270 tys. z€i ok. 2 500 tys. z€i dla spadku przychodów operacyjnych o 20%.

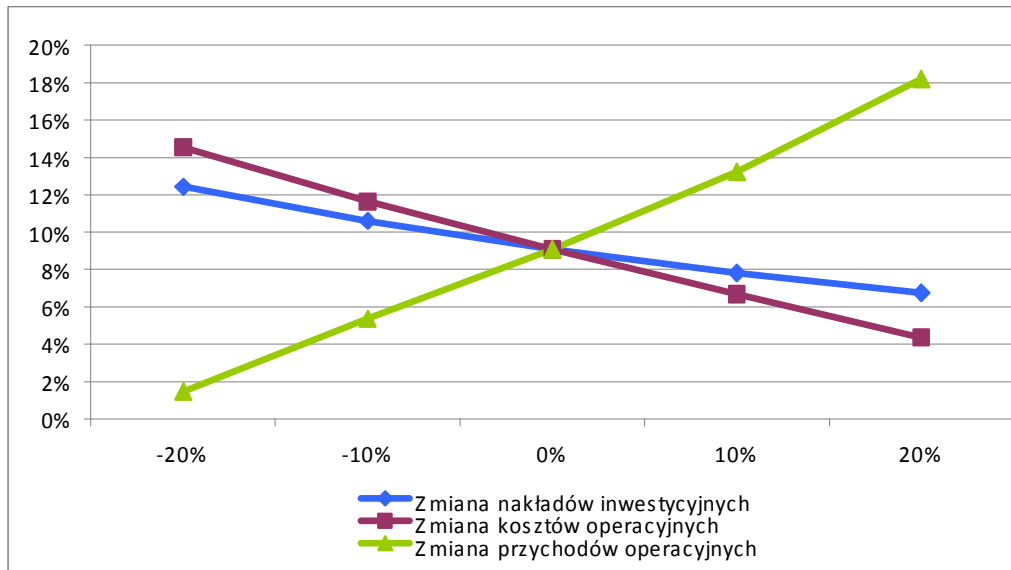
Na wykresach zamieszczonych poni ej przedstawiono graficzn interpretacj analizy wra liwo ci wskaóników opacalno ci na zadane parametry.

Wykres 9. Zmiana NPV Spółki w zale no ci od zmiany poszczególnych parametrów krytycznych



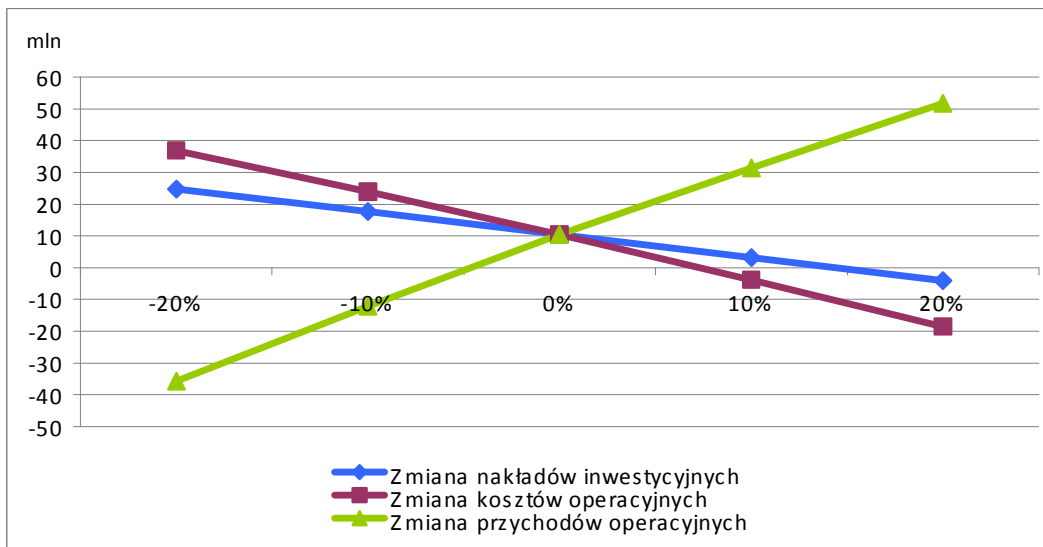
ród: Opracowanie własne

Wykres 10. Zmiana IRR Spółki w zależności od zmiany poszczególnych parametrów krytycznych



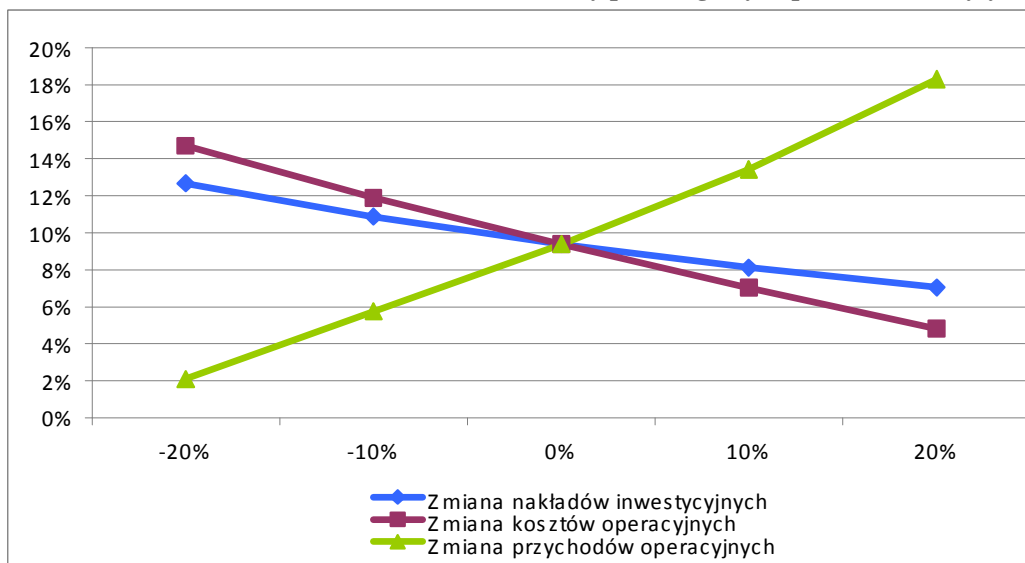
ródź: Opracowanie własne

Wykres 11. Zmiana NPV Miasta w zależności od zmiany poszczególnych parametrów krytycznych



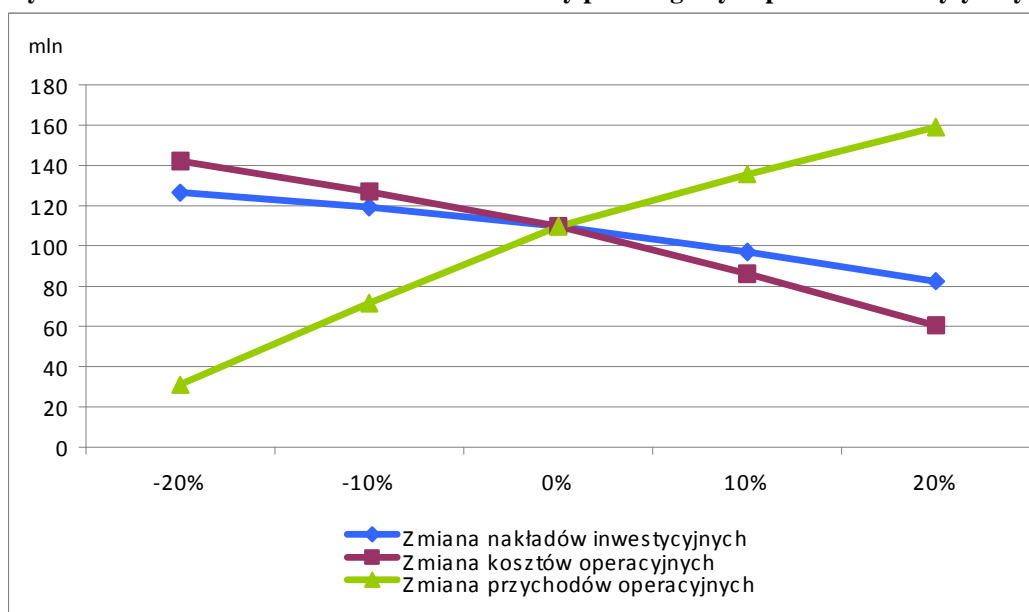
ródź: Opracowanie własne

Wykres 12. Zmiana IRR Miasta w zależności od zmiany poszczególnych parametrów krytycznych



ródło: Opracowanie własne

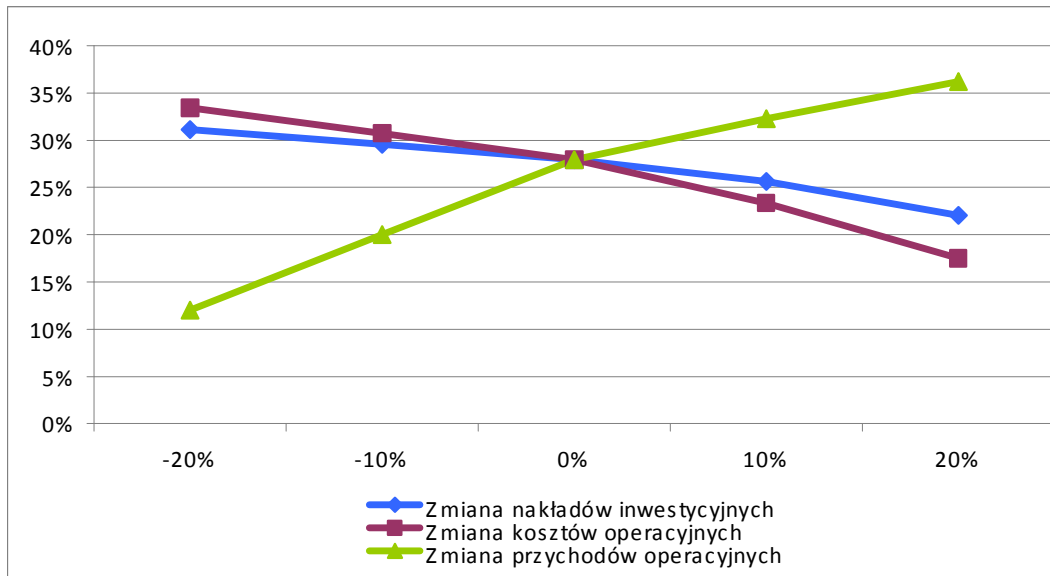
Wykres 13. Zmiana ENPV w zależności od zmiany poszczególnych parametrów krytycznych



ródło: Opracowanie własne



Wykres 14. Zmiana ERR w zależności od zmiany poszczególnych parametrów krytycznych



ródło: Opracowanie własne

Wskaźnik opłacalności dla S najbardziej wrażliwe na zmianę wysokości przychodów operacyjnych. Stąd tak ważną rolę profesjonalnego zarządcy (Managera), który będzie dbał o optymalizację ich wysokości.

9 Jakościowy podział ryzyka dla poszczególnych Modeli

W związku z tym, że Model II, III, IV oraz V niniejszej analizy (por. analiza organizacyjno-prawna w rozdziale 4) są modelami realizowanymi we współpracy z podmiotem prywatnym, w poniższej tabeli, jakościowego podziału ryzyka, zostały przedstawione zbiorczo, jako jeden model, tj. Model publiczno-prywatny.

Tabela 27. Jakościowy podział ryzyka dla poszczególnych modeli

Kategoria	Rodzaje ryzyk	Podział ryzyka dla Modelu publicznego		Podział ryzyka dla Modelów publiczno-prywatnych			Podział ryzyka dla Modelu prywatnego	
		Podmiot publiczny	Inny	Podmiot publiczny	Podmiot prywatny - Zarządca	Wspólne	Podmiot publiczny	Podmiot prywatny
I. związane z budową	1. opóźnienia w zakończeniu prac budowlanych	x		x				x
	2. niezgodności z warunkami dotyczącymi ustalonych standardów wykonywania prac	x		x				x
	3. wzrostu kosztów	x		x				x
	4. wystąpienia niecisłości w specyfikacji wyboru partnera prywatnego	x		x			x	
	5. związane z wpływem czynników zewnętrznych		x	x				x
	6. wystąpienia nieadekwatnych do celu przedsięwzięcia rozwiązań w dokumentacji projektowej	x		x				x
	7. związane z pojawieniem się lub zastosowaniem do realizacji przedsięwzięcia nowych technologii	x		x				x
	8. wystąpienia wad fizycznych lub prawnych, zmniejszających wartość lub użyteczność składowego majątku	x		x			x	x
II. związane z dostawą	1. związane z niemożliwością dostarczenia zakontraktowanej ilości usług	x				x		x
	2. związane z niemożliwością dostarczenia usług o określonej jakości	x				x		x
	3. braku zgodności z normami bezpieczeństwa lub innymi normami branżowymi	x			x			x
	4. wzrostu kosztów	x				x		x
	5. związane ze sposobem i jakością prac wykonywanych w celu dostarczenia usług	x		x				x
	6. nieodpowiedniej kwalifikacji pracowników	x			x			x
	7. związane z dostawą i jakością nakładów lub składników majątkowych potrzebnych do realizacji przedsięwzięcia	x		x				x
	8. wystąpienia zmian technologicznych	x		x				x

III. zwi zane z popytem	1.zwi zane z pojawieniem si konkurencji	x				x		x
	2.cykliczno ci popytu	x				x		x
	3. zmiany cen	x				x		x
	4. zastosowania przestarza ych technologii	x				x		x
	5. pojawienia si nowych trendów rynkowych	x				x		x

Ryzyka		Podzia yzyk dla Modelu I		Podzia yzyk dla Modelów II, III, IV i V			Podzia yzyk dla Modelu VI	
Kategoria	Rodzaje ryzyk	Podmiot publiczny	Inny	Podmiot publiczny	Podmiot prywatny	Wspólne	Podmiot publiczny	Podmiot prywatny
IV. Zwi zane z faz przygotowania przedsi wzi cia	1.zwi zane z dost pno ci informacji dotycz cych planowanej realizacji przedsi wzi cia	x		x			x	
	2.wprowadzania zmian do specyfikacji wyboru partnera prywatnego	x		x			x	
	3. zwi zane ze sposobem i jako ci prowadzenia post powania o wybór partnera prywatnego	x		x			x	
	4.rezygnacji z realizacji przedsi wzi cia	x		x			x	
V. Rynkowe zwi zane z dost pno ci nakł dów na realizacj przedsi wzi cia	1.zwi zane z niemo liwo ci pozyskania nakł dów o okre lonej jako ci	x		x				x
	2.zwi zane z niemo liwo ci pozyskania nakł dów w okre lonej ilo ci	x		x				x
	3.zwi zane z niemo liwo ci pozyskania nakł dów w okre lonym czasie	x		x				x
	4.zmiany cen	x		x				x
	5.zwi zane z pojawieniem si konkurencji	x		x				x
	6.zwi zane z logistyk	x		x				x
	7.zwi zane z rynkiem pracy	x		x				x
VI. O charakterze politycznym	Np. podatki		x			x	x	x
VII. O charakterze legislacyjnym			x			x	x	x
VIII. Makroekonomiczne	1.inflacji	x		x				x
	2.zmian wysoko ci stóp procentowych		banki			banki		x
	3.kursowe		rynek			rynek		rynek
	4.zmian demograficznych		miesz k.			miesz k.		miesz k.
	5.zwi zane z tempem wzrostu gospodarczego		rynek			rynek		rynek
IX. Regulacyjne		x				x	x	x

X. Związane z przychodami z przedsięwzięcia	1. związane z funkcjonowaniem mechanizmu wynagradzania partnera prywatnego w ramach przedsięwzięcia	brak				x		x
	2. zmian w obowiązkowym mechanizmie cenowym	x				x		x
	3. związane z wdrożeniem mechanizmu poboru opłat związanych z przedsięwzięciem	x				x		x
XI. Związane z wystąpieniem siły wyższej		x	ubezpieczeniowy			x	ubezpieczeniowy	x
XII. Związane z rozstrzygnięciem sporów		x				x	x	x
XIII. Związane ze stanem środowiska naturalnego						x		x
XIV. Związane z lokalizacją przedsięwzięcia	1. związane ze stanem prawnym nieruchomości	x				x		x
	2. odkrycia archeologicznych lub innych, związanych z dziedzictwem kulturowym	x				x		x
	3. wynikające z właściwości istniejącej infrastruktury	x				x		x
	4. dostępnosci siły roboczej	x				x		x
XV. Związane z przekazywaniem składek majątkowych	1. związane ze stanem składek majątkowych przed ich przekazaniem	x			x			x
	2. związane z przepływem informacji dotyczących składek majątkowych zaangażowanych w przedsięwzięcie	x			x			x
	3. związane z wykonaniem obowiązków i egzekucją praw związanych z dokonaniem przekazania	x			x			x
	4. wystąpienia wierzytelności lub innego prawa związanego z danym składnikiem majątkowym	x			x			x
	5. konieczności transferu siły roboczej	brak				x		x
XVI. Związane z kosztami wartości składników majątkowych	ryzyko wartości materialnej składników majątkowych na dzień zakończenia realizacji umowy współpracy	x				x		x



XVII. Związane z brakiem społecznej akceptacji	ryzyko protestów i sprzeciwów społeczności lokalnych, w szczególności podczas wdrażania i realizacji projektów infrastrukturalnych w ramach współpracy z podmiotem prywatnym	x		x			x	
--	--	---	--	---	--	--	---	--

ródło: Opracowanie własne

Spis tabel i wykresów

SPIS TABEL

Tabela 1. Wyniki finansowe analizowanego Modelu.....	8
Tabela 2. Cz sto korzystania z obiektów i usług sportowo-rekreacyjnych.....	16
Tabela 3. Analiza warunków ryzyka w modelu publicznym (budowa Miasto, zarz dzenie Spółka Miejska)	46
Tabela 4. Analiza warunków ryzyka dla wariantu realizacji inwestycji we współpracy z inwestorem prywatnym w formule spółki prawa handlowego.....	55
Tabela 5. Analiza warunków ryzyka dla wariantu realizacji inwestycji w formule partnerstwa publiczno - prywatnego	66
Tabela 6. Analiza warunków ryzyka w koncesji na roboty budowlane	75
Tabela 7. Analiza warunków ryzyka w formule dzier awy	79
Tabela 8. Analiza warunków ryzyka w formule u ytkowania wieczystego/sprzeda y.....	84
Tabela 9. Bud et Spółki Wła cicielsko-Zarz dzej [zł].....	88
Tabela 10. Monta finansowy dla Spółki Wła cicielsko-Zarz dzej [zł].....	91
Tabela 11. Prognoza deklarowanego popytu* na usługi basenowe w obszarze bezpo redniego oddzia ływania	92
Tabela 12. Przewidywana frekwencja w Parku Wodnym w Cz stochowie (osobogodziny)*	93
Tabela 13. Przewidywane rednie ceny biletów wst pu do Parku Wodnego (na godzin) w pa mie komercyjnym	95
Tabela 14. Prognozowane ob ł enie basenów w pa mie komercyjnym.....	96
Tabela 15. Za ł enia cen i wykorzystania zorganizowanych zaj grupowych na basenie.....	96
Tabela 16. Za ł enia cen i wykorzystania powierzchni komercyjnych Wellness&Spa	97
Tabela 17. Za ł enia cen i wykorzystania powierzchni komercyjnych Strefy Fitness	97
Tabela 18. Grafiki cenowy kr gielni	97
Tabela 19. Kalkulacja kosztów operacyjnych Parku Wodnego w Cz stochowie w 4 roku eksploatacji	100
Tabela 20. Dochód operacyjny Spółki Wła cicielsko-Zarz dzej [zł].....	100
Tabela 21. Bilans Spółki Wła cicielsko-Zarz dzej [zł].....	102
Tabela 22. Cash flow Spółki Wła cicielsko-Zarz dzej [zł].....	103
Tabela 23. Porównanie wyników finansowych i ekonomicznych analizowanego Modelu.....	112
Tabela 24. Analiza wra liwo ci na zmian nak ł adów inwestycyjnych.....	113
Tabela 25. Analiza wra liwo ci na zmian kosztów operacyjnych	113
Tabela 26. Analiza wra liwo ci na zmian przychodów operacyjnych.....	114
Tabela 27. Jako ciowy podzia ł ryzyka dla poszczególnych modeli	118

SPIS WYKRESÓW

Wykres 1. Zainteresowanie obiektami sportowo-rekreacyjnymi	14
Wykres 2. Maksymalna wysoko jednostkowych p ł atno ci za korzystanie z usług kompleksu basenowego akceptowana przez respondentów	17
Wykres 3. Dotychczasowe ceny p ł cone za korzystanie z obiektów/usług sportowo-rekreacyjnych.....	18
Wykres 4. Preferowane ceny za korzystanie z obiektów/usług w nowym kompleksie sportowo-rekreacyjnym	18
Wykres 5. Poparcie dla realizacji Projektu	19
Wykres 6. Zainteresowanie poszczególnymi rodzajami usług nowego kompleksu sportowo-rekreacyjnego. 20	
Wykres 7. Jednostkowe koszty operacyjne (bez amortyzacji) w wybranych Aquaparkach w Polsce	99
Wykres 8. Prognoza zysku/straty netto Spółki Wła cicielsko-Zarz dzej.....	101
Wykres 9. Zmiana NPV Spółki w zale no ci od zmiany poszczególnych parametrów krytycznych.....	114
Wykres 10. Zmiana IRR Spółki w zale no ci od zmiany poszczególnych parametrów krytycznych	115
Wykres 11. Zmiana NPV Miasta w zale no ci od zmiany poszczególnych parametrów krytycznych	115
Wykres 12. Zmiana IRR Miasta w zale no ci od zmiany poszczególnych parametrów krytycznych.....	116
Wykres 13. Zmiana ENPV w zale no ci od zmiany poszczególnych parametrów krytycznych	116
Wykres 14. Zmiana ERR w zale no ci od zmiany poszczególnych parametrów krytycznych.....	117