



BIZNESPLAN

CENTRUM SPORTU REKREACJI I ZDROWIA



PARK WODNY 3FALE

SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

WERSJA WSTEPNA
DO UZGODNIEŃ Z INTERESARIUSZAMI PROJEKTU

Andrzej Wójtowicz
Przewodniczący RN 3F

PRZEZNACZENIE DOKUMENTU

Biznesplan zawiera opis celów, jakie przedsiębiorstwo zamierza realizować w przyszłości, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań społecznych, ekonomicznych, technologicznych, organizacyjnych i prawnych

• wewnętrzne

- budowanie strategii – wizja przedsięwzięcia;
- planowanie i optymalizacja swojej działalności;
- budowanie zespołu;
- *mapa drogowa*

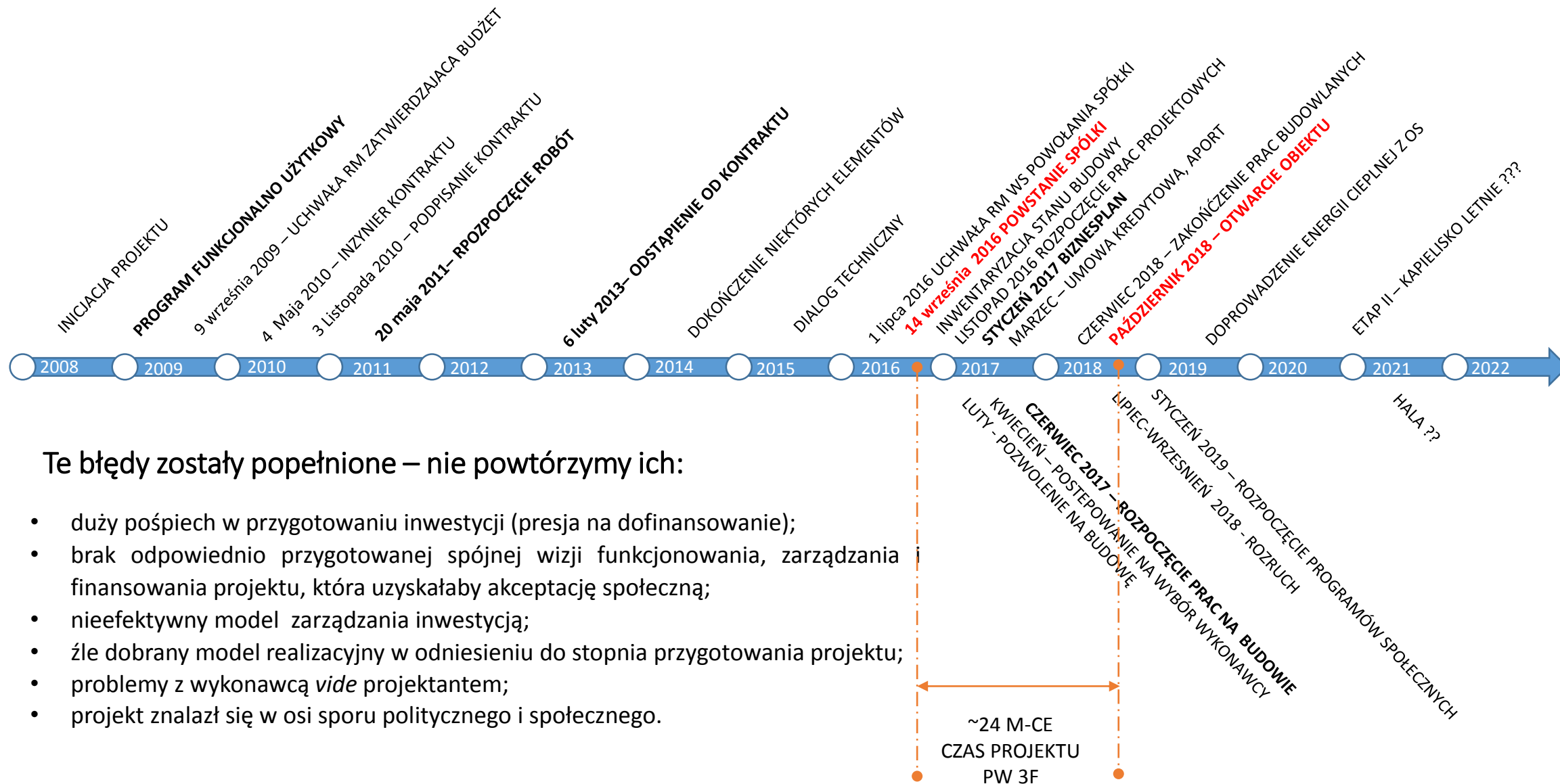
zewnętrzne

- pozyskaniem źródeł finansowania inwestycji;
- angażowanie interesariuszy;
- pozyskanie partnerów biznesowych;
- uzyskanie akceptacji społecznej - *roadshow*



PO UZYSKANIU INFORMACJI ZWROTNEJ OD INTERESARIUSZY, BANKÓW, EKSPERTÓW (WYCENA) ORAZ PO ZAKOŃCZENIU PROJEKTÓW WYKONAWCZYCH I KOSZTORYSU INWESTORSKIEGO ZOSTANIE OPRACOWANA WERSJA OSTATECZNA –MARZEC/KWIECIEŃ 2017

Projekt z „trudną” historią, ale być może z dobrą przyszłością?



Te błędy zostały popełnione – nie powtórzymy ich:

- duży pośpiech w przygotowaniu inwestycji (presja na dofinansowanie);
- brak odpowiednio przygotowanej spójnej wizji funkcjonowania, zarządzania finansowania projektu, która uzyskałaby akceptację społeczną;
- nieefektywny model zarządzania inwestycją;
- źle dobrany model realizacyjny w odniesieniu do stopnia przygotowania projektu;
- problemy z wykonawcą *vide* projektantem;
- projekt znalazł się w osi sporu politycznego i społecznego.

Gdzie jesteśmy, czym dysponujemy?

- Ogólny stopień zaangażowania projektu wynosi ok. 70%
- Kondygnacja K1 – maszynownia – 90%;
- Kondygnacja K2 – 80%;
- Kondygnacja K3 – 35%;
- Kondygnacja K4 – 30%;
- Pokrycie dachowe – wymagana zmiana technologii;
- Zagospodarowanie terenu – 90% (zmiana zakresu);
- Projekt techniczny – 90%, zmiana funkcjonalności obecnie trwają prace nad projektem zamiennym;
- Obiekt zabezpieczony i chroniony;
- Obiekt ma ustanowiony nadzór inwestorski (branżowi inspektorowie nadzoru) – status inwestycji w toku;
- Spółka dysponuje prawem do dysponowania gruntem na cele budowlane;
- Brak zobowiązań w projekcie, zostały zawarte wszelkie ugody i zaspokojone roszczenia wykonawców, podwykonawców i donatorów;
- Przygotowywana jest wycena majątkowa celem przekazania aportu do Spółki 3F

Projekt ma czyste konto!



UWARUNKOWANIA PRZY WYBORZE MODELU INSTYTUCJONALNEGO WNIOSKI Z DIALOGU TECHNICZNEGO

- nie ma zainteresowania zakupem infrastruktury, inwestorzy identyfikują wysokie ryzyko, które przenoszą się na koszt tzw. pakietu za gotowości;
- nie ma zainteresowania partnerstwem publiczno-prywatnym, nie ma dobrych przykładów podobnych projektów w Polsce i w Europie;
- rozbiórka istniejącej infrastruktury nie ma uzasadnienia ekonomicznego i społecznego;
- Miasto nie ma obecnie środków na dokończenie parku wodnego, WPF wskazuje możliwość wygenerowania większych środków kapitałowych dopiero w 2022 roku;
- Miasto nie ma zdolności kredytowej, ze względu na wskaźnik zadłużenia i zobowiązania wynikające m.in. ze strategii MOF;
- SOSIR –nie ma możliwości kontynuowania projektu ze względu na brak zdolności kredytowych oraz negatywne dotychczasowe doświadczenia;
- rozpoczęty i niekończony obiekt co roku traci na swojej wartości i jakości; odkładanie decyzji będzie skutkowało koniecznością zaangażowania coraz większego kapitału;
- istnieją ograniczenia w wyborze modelu instytucjonalnego wynikające z niedozwolonej pomocy publicznej oraz zamówień publicznych.

PROPOZYCJA WS Z DIALOGU:

Powołanie spółki komunalnej i powierzenie jej zadań o charakterze publicznym

ZGODA RADY MIEJSKIEJ – UCHWAŁA 1 LIPIEC 2016 – INICJACJA PROJEKTU
AKT ZAŁOZYCIELSKI SPÓŁKI 3 FALE – 14 WRZEŚNIA 2016 R – START PROJEKTU

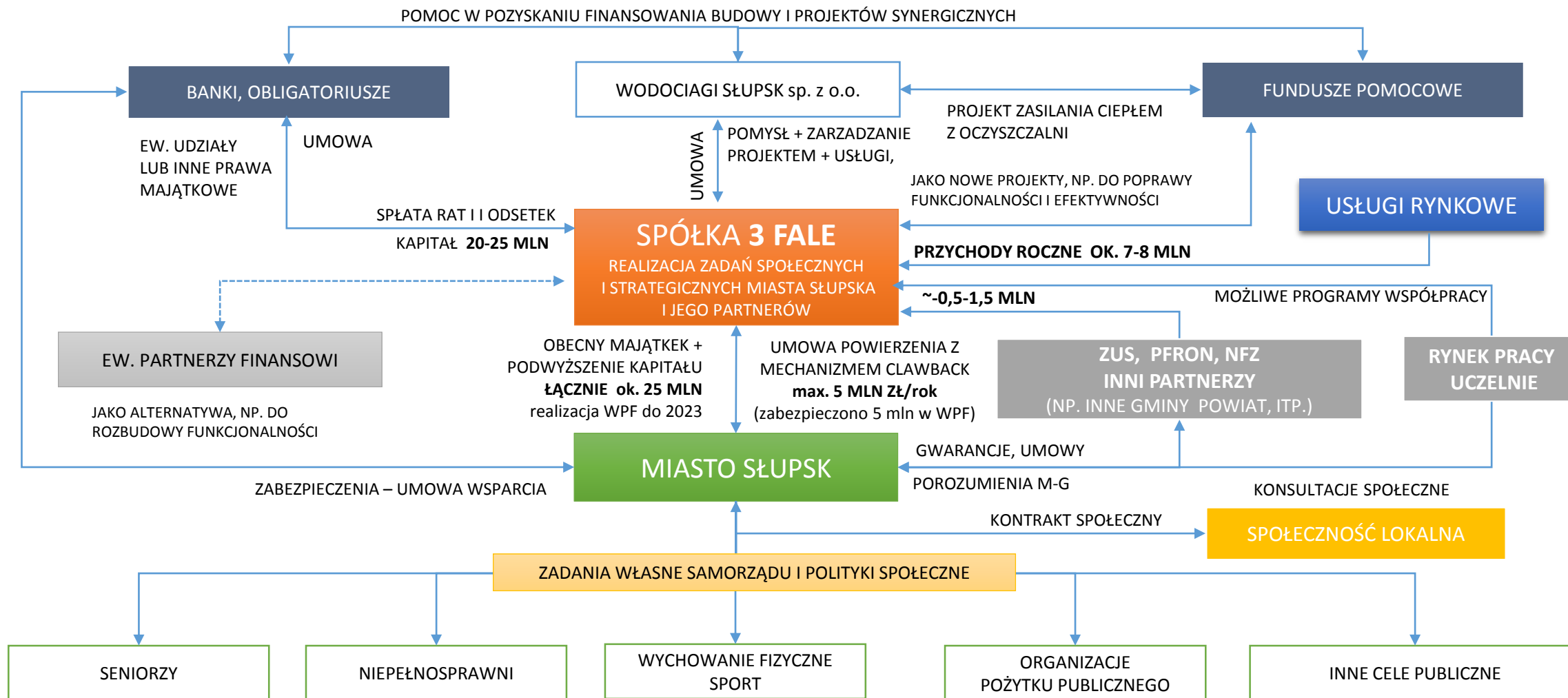


PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE:

- Koszty projektu (korelacja z WPF):
 - Kapitał na dokończenie – **25 mln**;
 - Maksymalna wysokość rekompensaty – **5 mln rocznie** (DIALOG);
 - Optymalizacja kosztów operacyjnych;
- Termin realizacji:
 - jesień 2018 r. – rozpoczęcie działalności operacyjnej;
 - styczeń 2019 - uruchomienie programów społecznych;
- Jakość:
 - Weryfikacja na etapie rozruchu - 3 m-ce;
 - Bezpieczeństwo – rozwiązania techniczne i procedury;
 - Wymogi nowego rozporządzenia o jakości wody basenowej;
 - Standardy – ISO, EuropeSPA;
- Zakres
 - Etapowanie, fazowanie i optymalizacja projektu;
 - Rozwój i nowe funkcjonalności;
 - Elastyczność projektu;
- Ryzyko
 - Identyfikacja i kontekst;
 - Reakcja na ryzyko;
- Korzyści i uzasadnienie projektu
 - Społeczne;
 - Ekonomiczne.



MODEL INSTYTUCJONALNY I BIZNESOWY PRZEDSIĘWZIĘCIA





3 FALE sp. z o.o.

SANUM PER AQUAM

SAMPOCZUCIE

Poprzez bycie zaangażowanym, świadomym,
odpowiedzialnym, bezpiecznym i zdrowym

ZDROWIE

poprzez prewencję i promocję zdrowego trybu życia
aktywność, zdrową żywność i relaks,

SPRAWNOŚĆ

poprzez bycie aktywnym,
w dobrej formie i kondycji fizycznej i psychicznej

WIZJA PROJEKTU

Pozwól nam
zaopiekować się Tobą



3F - NARZĘDZIE REALIZACJI POLITYKI SPOŁECZNEJ
I CELÓW STRATEGICZNYCH MIASTA SŁUPSKA



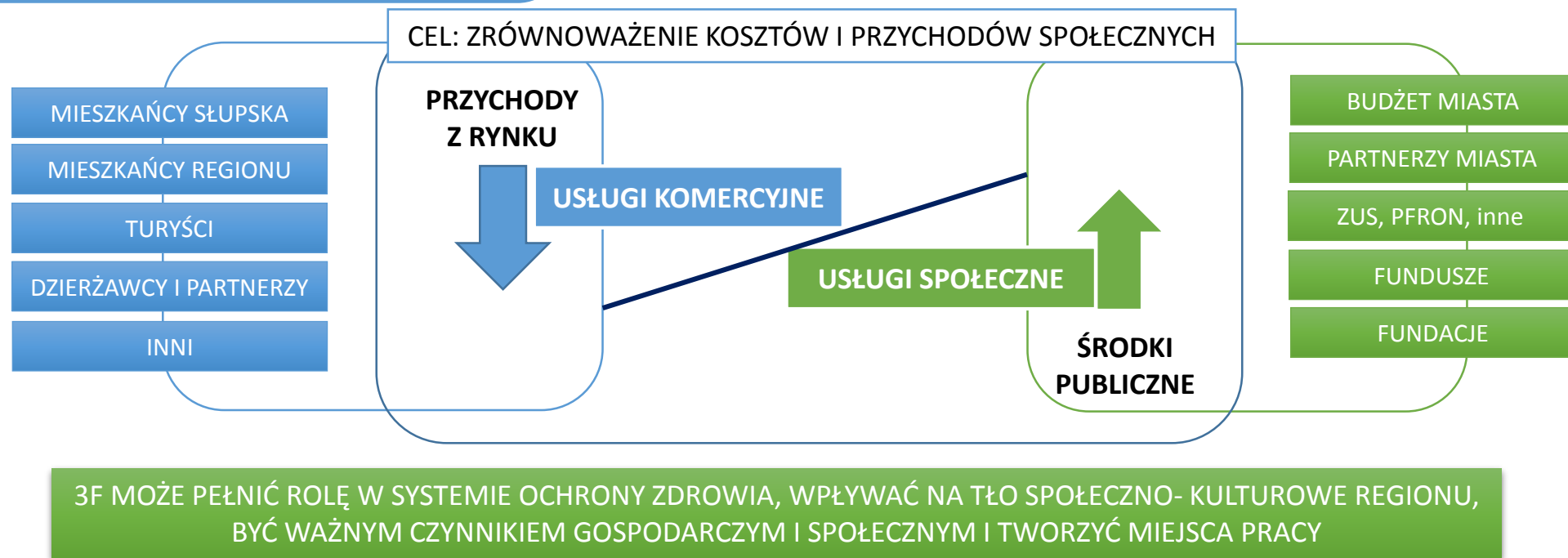
IDEA – UZASADNIENIE PROJEKTU

RELACJE POMIĘDZY KOSZTAMI I PRZYCHODAMI BEZPOŚREDNIMI I SPOŁECZNYMI

Celem działalności 3F jest wzrost świadomości i aktywności społeczeństwa, promowanie zdrowego stylu życia, stymulowanie (nie deregulacja) rynku usług profilaktyki zdrowotnej i rehabilitacji. Wytworzenie świadomości potrzeb poprawiających samopoczucie, zdrowie i sprawność, powinno się przyczynić do obniżenia kosztów społecznych i poprawić znacząco jakość życia mieszkańców. Przychody z rynku traktowane są jako zmniejszenie rekompensaty ze środków publicznych. Spółka nie pracuje dla zysku, co ma odzwierciedlenie w umowie powierzenia.

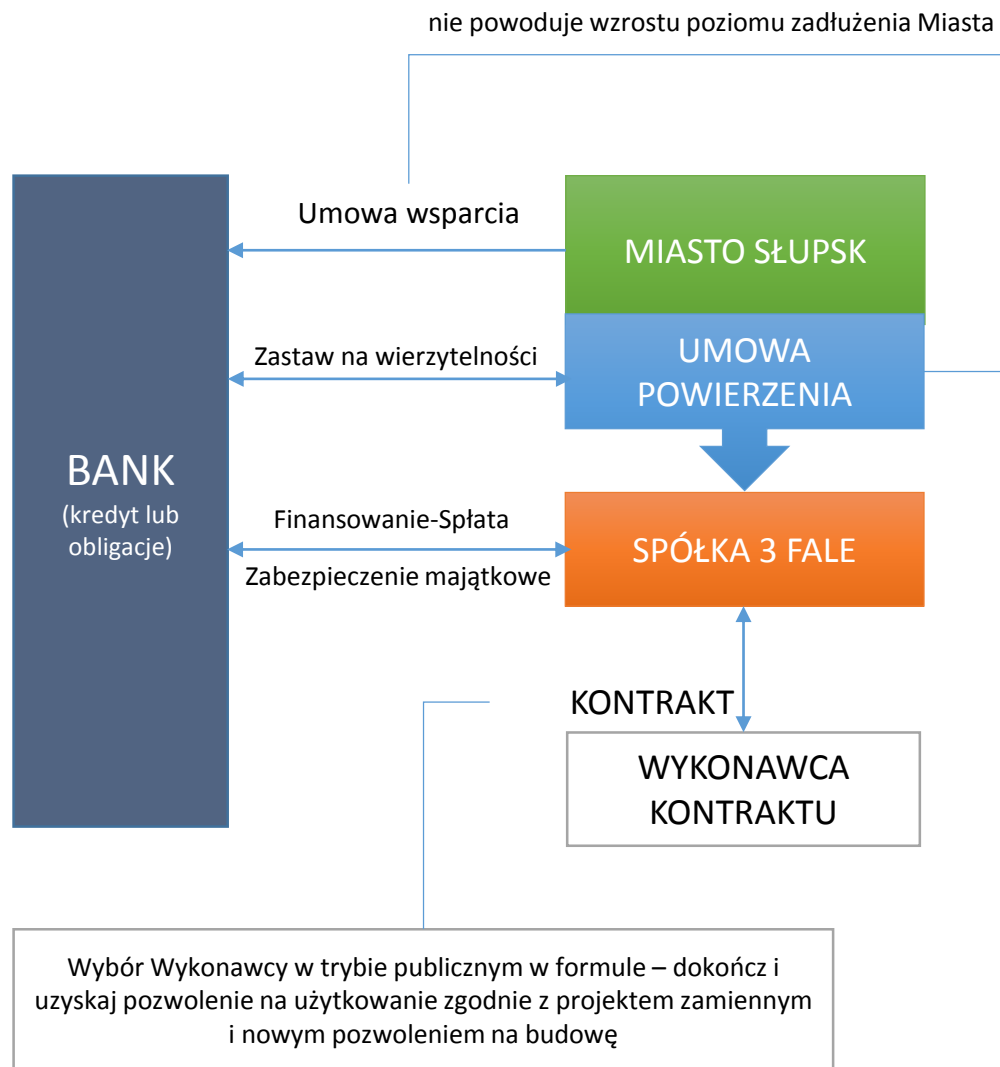
JEŚLI ZAMIAST TYPOWEGO AQUAPARKU ZBUDUJEMY INFRASTRUKTURĘ DO POPRAWY ZDROWIA, SAMOPOCZUCIA I SPRAWNOŚCI, Z KTÓREJ MIESZKAŃCY SŁUPSKA BĘDĄ CHĘTNIE KORZYSTALI TO PROJEKT MOŻE BYĆ OPŁACALNY !!!!

Wydatkowane środki publiczne na cele społeczne realizowane w infrastrukturze 3F mają w efekcie przynieść realne korzyści społeczne poprzez obniżenie kosztów leczenia, opieki społecznej, eliminacji wykluczenia społecznego, zatrzymania młodych ludzi w Słupsku i stworzenie ciekawej oferty dla osób szukających swojego miejsca zamieszkania (np. reemigracja)



PROJEKT SPEŁNIA WYMOGI DELEGACJI WYNIKAJĄCYCH Z USTAWY O SAMORZĄDZIE GMINNYM I POWIATOWYM ORAZ WPISUJE SIĘ WE WSZYSTKIE STRATEGIE LOKALNE I KRAJOWE

MODEL FINANSOWANIA PRZEDSIĘWZIĘCIA



UMOWA WSPARCIA

- Utrzymywanie kontroli nad spółką przez Miasto;
- Zmiana umowy Spółki w zakresie działalności – nie powodująca negatywnego wpływu na realizację umowy powierzenia;
- Należyte wykonywanie postanowień umowy rekompensaty – zabezpieczenie środków w WPF;
- Niedokonywanie zmian w umowie rekompensaty bez zgody banku;
- Zobowiązanie do dofinansowania spółki w przypadku braku środków na obsługę zadłużenia

Coroczny audyt kosztów wraz z planem na przyszły rok określającym projekt realizacji zaktualizowanych potrzeby społecznych odpowiednio do potencjału posiadanej infrastruktury

Rekompensata uwzględniona w WPF MS

UMOWA POWIERZENIA – REKOMENSATY (10 LAT)

- Powierzenie spółce zadań własnych – zakres na podst. uchwały RM Słupsk zgodny z delegacjami wynikającymi z przepisów szczególnych (w tym decyzji KE);
- Określenie potencjałów i jakości usług 3F do dyspozycji na cele publiczne;
- Wyodrębnienie działalności komercyjnej i jej opomiarowanie;
- Opis mechanizmu rekompensaty oraz wskaźniki służące do obliczania, kontrolowania i przeglądu wysokości rekompensaty;
- Zobowiązanie do wpłaty rekompensaty pokrywającej koszty działalności spółki z mechanizmem unikania i odzyskiwania nadwyżek rekompensaty;

Załączniki do umowy

Plan budżetowy na kolejny rok zatwierdzany przez PMS wg mechanizmów zawartych w umowie

Decyzja KE nr 2012/21/UE w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 (Traktatu o funkcjonowaniu UE) do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwu zobowiązanemu do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym

JEST TO NAJTAŃSZY Z PUNKTU WIDZENIA KOSZTU SPOŁECZNEGO MODEL FINANSOWANIA PRZEDSIĘWZIĘCIA - RÓWNIEŻ NAJBARDZIEJ EFEKTYWNY (UWZGLĘDNIAJĄC CBA)

PODSTAWOWE POLITYKI SPOŁECZNE OBJĘTE UMOWĄ POWIERZENIA - PROPOZYCJA

SYSTEM PAKIETU WEJŚĆ BEZPŁATNYCH - EWENTUALNIE ULG

wspieranie polityki senioralnej Miasta Słupska poprzez zapewnienie wybranych świadczeń opiekuńczych, rehabilitacyjnych, rekreacyjnych, sportowych lub edukacyjnych dla osób powyżej 60 roku życia

realizacja elementów systemu wsparcia osób z niepełnosprawnością w postaci zapewnienia takim osobom wybranych świadczeń opiekuńczych, rehabilitacyjnych, rekreacyjnych, sportowych lub edukacyjnych,

organizacja zajęć rekreacyjnych, sportowych i edukacyjnych dla dzieci i młodzieży w tym w szczególności zajęć wychowania fizycznego dla szkół oraz zajęć pływackich dla ogółu dzieci i młodzieży,

eliminacja wykluczenia społecznego w postaci zapewnienia takim osobom wybranych świadczeń opiekuńczych, rehabilitacyjnych, rekreacyjnych, sportowych lub edukacyjnych,

profilaktyka dla osób zagrożonych chorobami z obszaru chorób cywilizacyjnych, w tym w szczególności chorobami serca, otyłością, astmą, itp.

IINNE – np. aktywizacja rynku pracy i wspieranie systemu praktyk dla słupskich szkół?

SYSTEM ULG

wsparcie projektów społecznych Miasta Słupska, poprzez uwzględnianie w polityce cenowej ulg przyznanych przez Miasto w szczególności:

Rodzinom wielodzietnym w ramach programów wspierania tych rodzin,

Stypendystom w ramach wspierania programów proedukacyjnych, sportowych, itp..

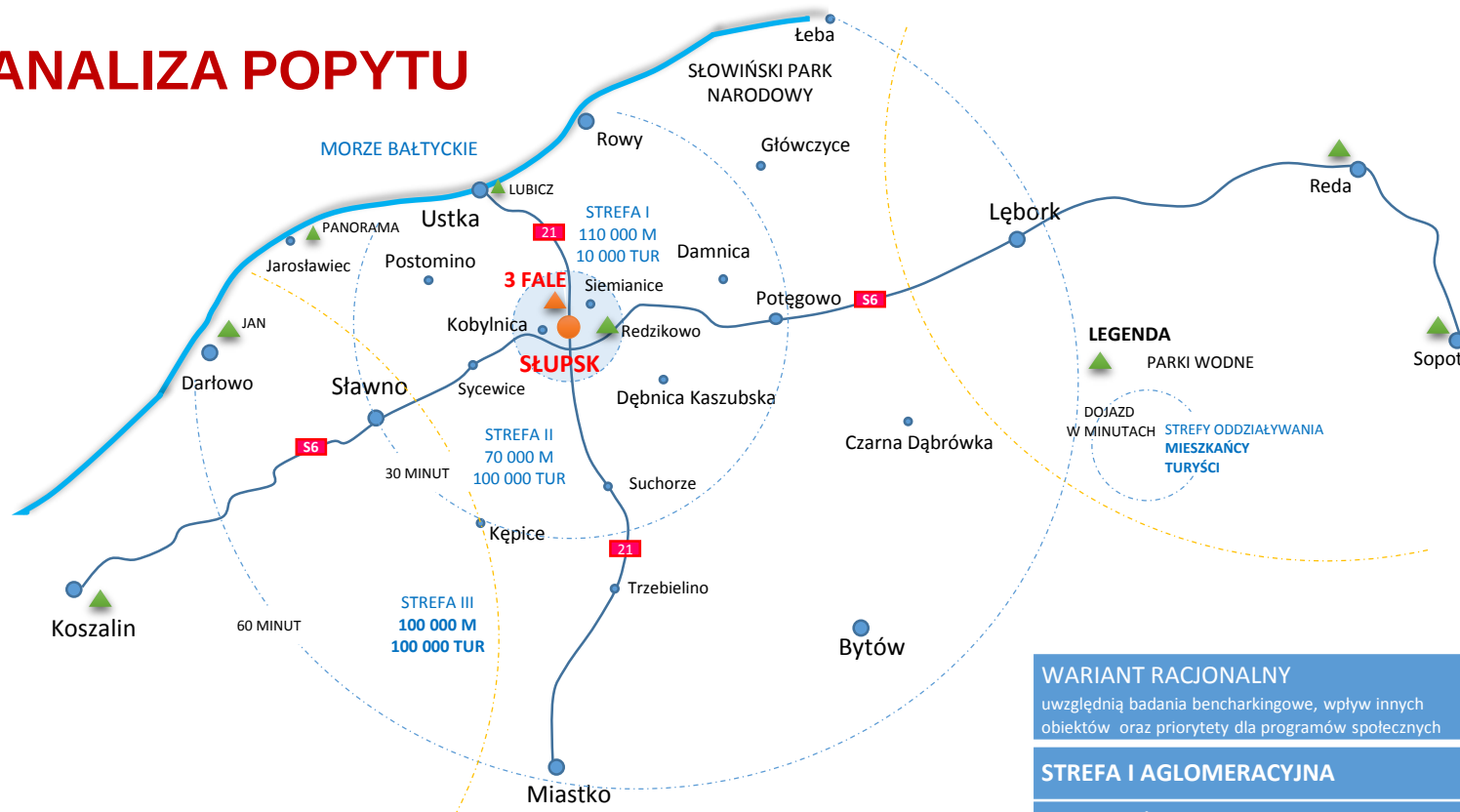
Osobom zaangażowanym w realizację zadań Miasta na zasadzie wolontariatu,

Osobom zaangażowanym w programy integracji międzypokoleniowej

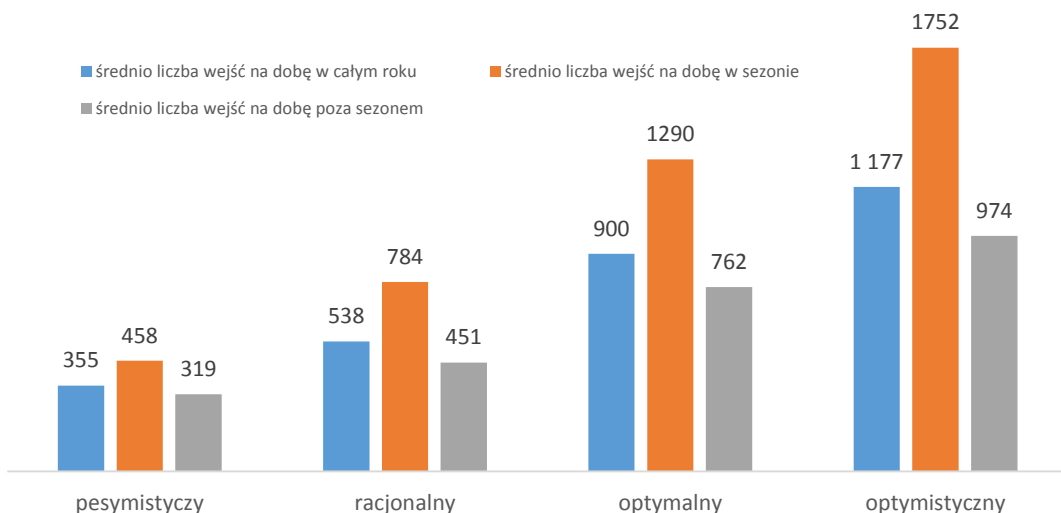
INNE?

Zadania wyżej wymienione mogą być realizowane przez 3F na rzecz innych jednostek samorządu terytorialnego lub podmiotów realizujących zadania z zakresu opieki nad osobami starszymi, niepełnosprawnymi, dziećmi i młodzieżą, z zakresu rehabilitacji, sportu i rekreacji lub edukacji (Partnerzy Miasta), na zasadach ustalonych w odrębnej umowie zawartej przez 3F, Miasto i Partnera Miasta

ANALIZA POPYTU



■ średnio liczba wejść na dobę w całym roku
■ średnio liczba wejść na dobę w sezonie
■ średnio liczba wejść na dobę poza sezonem



Wnioski z badań społecznych – Ministerstwo Sportu i Turystyki 2015

W grupie aktywnych uprawiających aktywność sportową co najmniej 1-2 razy na tydzień **znajduje się ok. 40% społeczeństwa**

Największy wpływ na podejmowanie sportowej aktywności fizycznej wywierają **wiek i poziom dochodów**

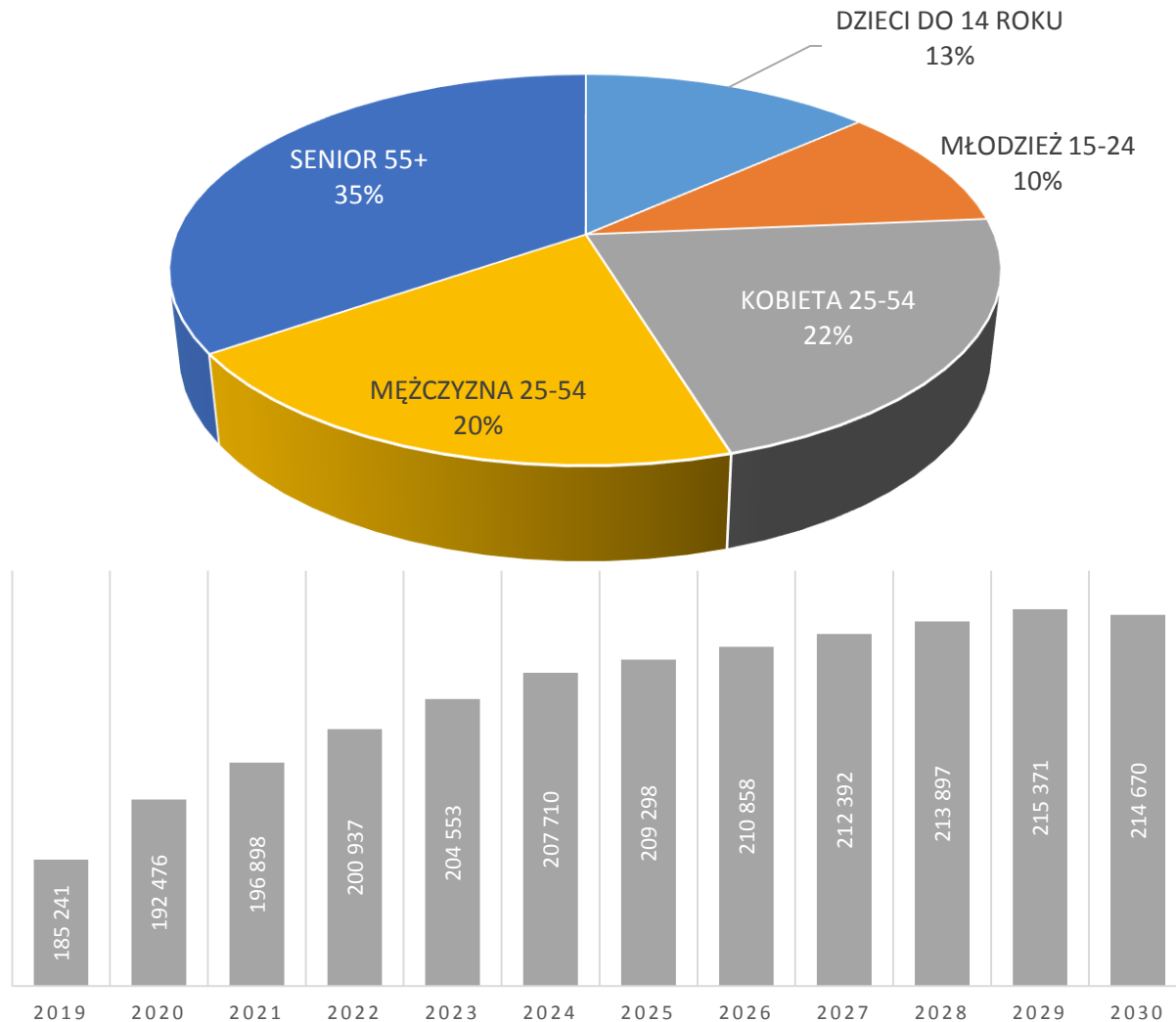
Najwięcej infrastruktury „widzą” i najczęściej z niej korzystają **mieszkańcy średnich miast**

Kobiety (36,1%) rzadziej angażują się w aktywność fizyczną niż mężczyźni (47,2%)

Polacy są aktywni ruchowo na świeżym powietrzu i w domach, zdecydowanie mniej osób korzysta z infrastruktury sportowej.
Popularniejsza jest infrastruktura płatna od tej bezpłatnej

WARIANT RACJONALNY uwzględnia badania benchmarkingowe, wpływ innych obiektów oraz priorytety dla programów społecznych	LICZBA M	ODSETEK	WEJŚĆ/M/ROK	WEJŚĆ/ROK	WEJŚĆ/DZIEŃ
STREFA I AGLOMERACYJNA	120 000			112 500	326
MIESZKAŃCY	110 000	25%	4	110 000	319
TURYSŤI CAŁY ROK	10 000	25%	1	2 500	7
STREFA II	170 000			48 000	139
MIESZKAŃCY	70 000	20%	2	28 000	81
TURYSŤI SEZON	100 000	20%	1	20 000	58
STREFA III	200 000			25 000	72
MIESZKAŃCY	100 000	15%	1	15 000	43
TURYSŤI SEZON	100 000	10%	1	10 000	29
RAZEM	490 000			258 500	538
POZA SEZONEM	290 000			155 500	451
W SEZONIE	490 000			185 500	784

TŁO DEMOGRAFICZNE



ZDEFINIOWANIE GRUP CELOWYCH ELIMINACJA BARIER DOSTĘPOWYCH DZIAŁANIA WPŁYWANJĄCE NA WZROST POPYTU

- Najbardziej skuteczne sposoby zmniejszania barier związane są z oddziaływaniem na szczeblu lokalnym, poprzez **integrowanie** miejscowych społeczności i **zachęcanie** tak powstałych grup do podjęcia aktywności,
- Szacuje się, że po 2025 roku grupa wiekowa 55+ będzie stanowiła ok. 40% populacji, z czego ok. 60% w tej grupie to kobiety;
- Seniorzy** - oferta rehabilitacyjna, ćwiczenia gimnastyczne z animatorami, stworzenie strefy komfortu i inhalacji, zajęcia z animatorem – np. gerantogika;
- Kobieta** – systemy zachęt i aktywności profilowane dla tej grupy: sauna, fitness, jacuzzi, gabinety odnowy oraz zabiegi kosmetyczne, szeroka oferta rodzinna;
- Dzieci** - możliwość pozostawienia dzieci po opieką animatora;
- Możliwość zapewnienia dojazdu do parku wodnego komunikacją publiczną lub przez partnerów społecznych;
- Urozmaicona oferta dla rodzin;
- Elastyczność rozwiązań oraz funkcjonalne połączenie różnych aktywności (pakiety dwufunkcyjne)

POPRAWA FUNKCJONALNOŚCI – KOLEJNE ETAPY

SZCZEGÓŁOWE ROZWIĄZANIA JAKO WYNIK DZIAŁAŃ BENCHMARKINGOWYCH

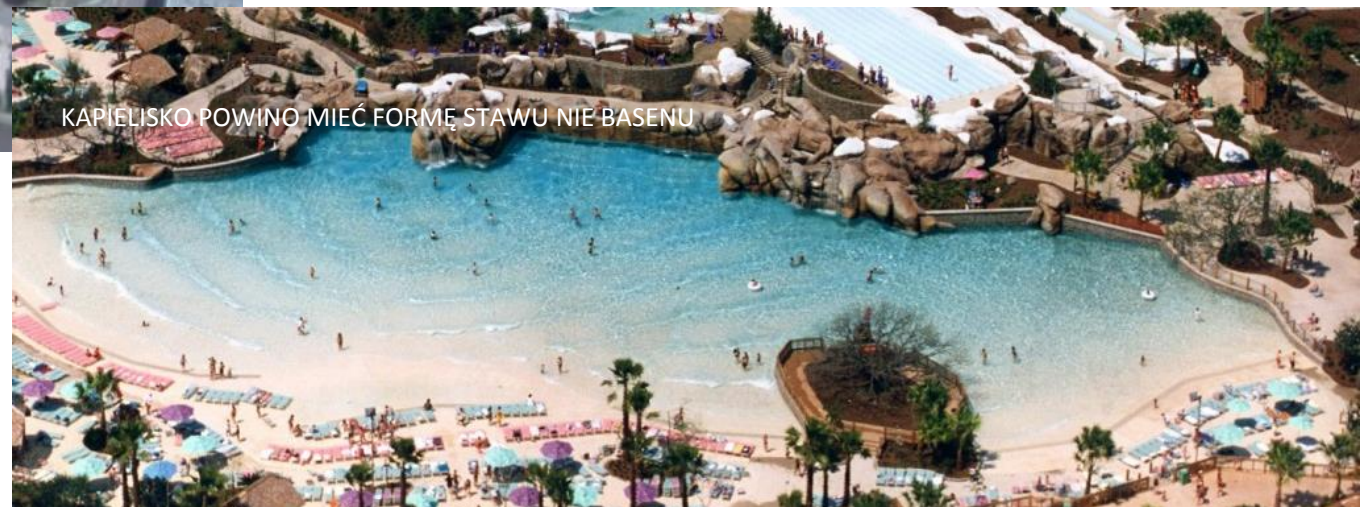


PRZYKŁADY:

- LETNIE KĄPIELISKO I PLAŻA MIEJSKA – PROJEKT 2-3 MIESIĄCE
BASENY Z PODGRZEWANĄ WODĄ JAKO ALTERNATYWA
DLA ZIMNEGO BAŁTYKU I ZŁEJ POGODY NAD MORZEM,
- LEPSZE WYKORZYSTANIE PARKU KLASZTORNE STAWY.
- ISTNIEJE POTENCJAŁ DO WSPÓŁPRACY Z LOKALNYM BIZNESEM W
ZAKRESIE DZIAŁAŃ SYNERGICZNYCH
- MOŻLIWOŚĆ BUDOWY HALI SPORTOWEJ LUB OBIEKTÓW HOTELOWYCH
W PARTNERSTWIE W BEZPOŚREDNIM SĄSIEDZTWIE
- MOŻLIWOŚĆ SKOMUNIKOWANIA Z RINGIEM I PKP – KIERUNEK USTKA
- ROZWÓJ OBIEKTU MOŻLIWY W ETAPACH



PRZESŁONA MOŻE POWSTAĆ W KOLEJNYCH
ETAPACH JAKO POPRAWA FUNKCJONALNOŚCI
NA ZŁĄ POGODĘ W OKRESIE LETNIM





STREFA
ZDROWIE
PARTNER PRYWATNY



STREFA
WELLNESS

CZYNNE:
8.00 – 21.00/22.00



STREFA
REKREACJI

OD 6.00 PN-SB (BASEN SPORTOWY)
OD: **9.00** SB,ND,WAKACJE **10.00** DNI POWSZEDNIE
DO:**21.00** ND-CZW/**22.00** PT-SB + WAKACJE



CZYNNE:
16.00 – 22.00

STREFA
SPA

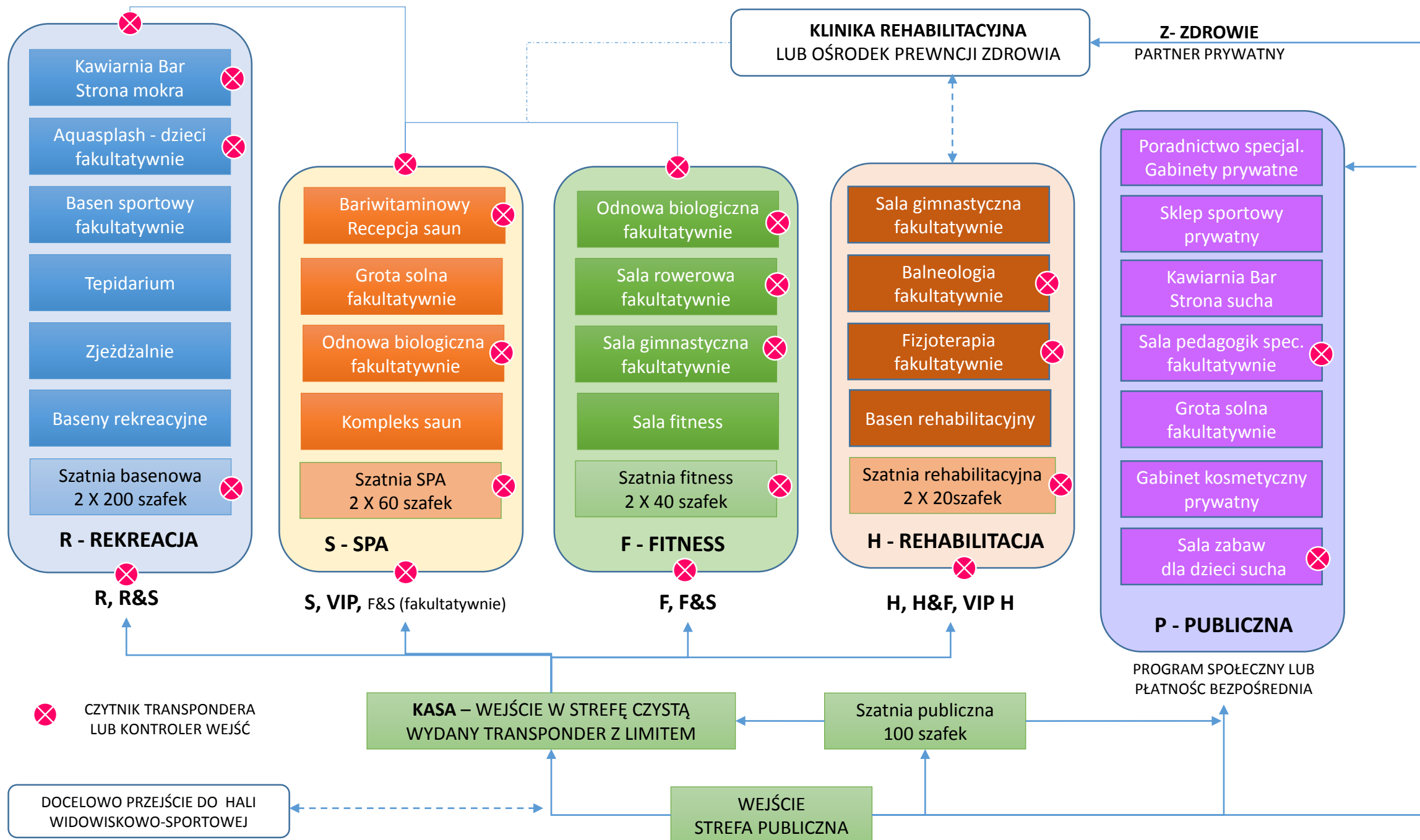


STREFA
REHABILITACJI

CZYNNE:
8.00 – 21.00

SAMOPCZUCIE
ZDROWIE
SPRAWNOŚĆ

345 DNI W ROKU
3 FALE
STREFY FUNKCJONALNE



REKREACJA - aktywny wypoczynek (łac. recreo – odnowić, ożywić) – forma aktywności umysłowej lub fizycznej podejmowana poza obowiązkami zawodowymi, społecznymi, domowymi i nauką. Stosowana w celu odpoczynku i rozrywki.

BASEN REKREACYJNY

temp. 30-32°C, 342 m² gł. 1,1-1,25 m obj. 401,85 m³



DNI POWSZEDNIE
10.00 – 16.00

PROGRAMY
SPOŁECZNE

39 TYG.

10.00-21.00/22.00

PROGRAMY
KOMERCYJNE

50 TYG.

BRODZIK DLA MAŁYCH DZIECI

temp. + 32°C, 33,94 m² gł 0,15-0,30 m
obj. 7,63 m³

BASEN DLA DZIECI

temp. + 32°C, 38,15 m² gł. 0,3 - 0,5 m
obj. 30,52 m³

JACUZI

2 wanny z hydromasażem, temp. 32°C

STREFA REKREACJI



SZAFKI 200M + 200Ż

STREFA WYPOCZYNKU



DNI POWSZEDNIE
10.00 – 16.00

PROGRAMY
SPOŁECZNE

39 TYG.

10.00-
21.00/22.00

PROGRAMY
KOMERCYJNE

50 TYG.

TEPIDARIUM

podgrzewane leżaki w strefie ciszy

JACUZ Z HYDROMASAŻAMI

2 wanny z widokiem na basen pływacki

KAWIARNIA BAR

strefa mokra

STREFA ZABAW DLA DZIECI

16.00-21.00/22.00

PROGRAMY
KOMERCYJNE

50 TYG.

Strefa atrakcji i zabawy dla dzieci wyposażona w
różne zabawki i tory przeszkód,



ZJEŹDŻALNIE Z ŁADOWISKIEM

3 zjeżdżalnie + basen temp. 28-30°C, 78 m² gł 1,0 m obj. 82,9 m³



DNI POWSZEDNIE
10.00 – 16.00

PROGRAMY
SPOŁECZNE

39 TYG.

10.00-21.00/22.00

PROGRAMY
KOMERCYJNE

50 TYG.

ZEWNĘTRZNY BASEN SOLANKOWY

temp. 30°C, 201 m² gł. 1,25 m obj. 251 m³



DNI POWSZEDNIE
10.00 – 16.00

PROGRAMY
SPOŁECZNE

39 TYG.

10.00-21.00/22.00

PROGRAMY
KOMERCYJNE

50 TYG.

BASEN SPORTOWO-REKREACYJNY

6 torów; 25 x 15,4 m, 385 m²; obj. 1001 m³;
ruchome dno - gł. 0-2 m skok co 15 cm,
temp. 26-28°C



DNI POWSZEDNIE
6.00 – 16.00

PROGRAMY
SPOŁECZNE

39 TYG.

10.00-21.00/22.00

PROGRAMY
KOMERCYJNE

50 TYG.



SALA GIMNASTYCZNA

ok. 25 STANOWISK

STREFA FITNESS

SPRAWNOŚĆ ZWINNOŚĆ SIŁA

SZATNIA 2 X 40 SZAFEK

DNI POWSZEDNIE

8.00 – 16.00

16.00-22.00

PROGRAMY
SPOŁECZNE

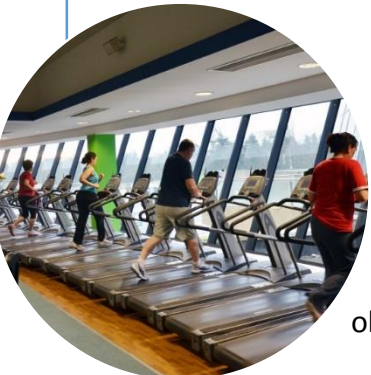
40 TYG.

PROGRAMY
KOMERCYJNE

50 TYG.

SALA FITNESS

ok. 30 STANOWISK



WELLNESS

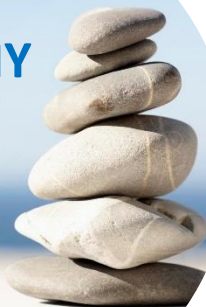
WELLBEING

FITNESS

DOBRE SAMOPOCZUCIE

DOBRA KONDYCJA

PROGRAMY WELLNESS



SALA ZABAW DLA DZIECI

MOŻLIWOŚĆ POZOSTAWIENIA DZIECKA POD
OPIEKĄ W STREFIE SUCHEJ

ZDROWA ŻYWNOSĆ

KAWIARNIA I BAR PRZEKĄSKOWY
PRZESTRZEŃ POD WYNAJEM

STREFA SUCHA I MOKRA



SALA ANIMACJI

PEDAGOGIKI SPECJALNE, WARSZTATY,
TERAPIA ZAJĘCIOWA, ITP.



ŚWIADOMOŚĆ OPIEKA NAUKA ZABAWA

PORADNIE SPECJALISTYCZNE

NP. LOGOPOEDA, DIETETYK, REHABILITANT, ITP.
GABINETY PRYWATNE

SAMOPOCZUCIE

ZDROWIE KOMFORT I URODA

ODNOWA BIOLOGICZNA

DOSTĘPNA ZE STREFY FITNESS I SAUNARIUM

16.00-22.00

PROGRAMY
KOMERCYJNE

50 TYG.

3 GABINETY



GABINETY FIZJOTERAPII

DOSTĘPNA ZE STREFY REHABILITACYJNEJ



3 GABINETY

GROTA SOLNA

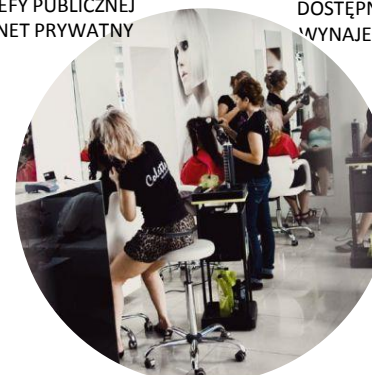
DO 15.00
FAKULTATYWNIE Z
SAUNAMI

10 STANOWISK



GABINET FRYZJERSKI

DOSTĘPNY ZE STREFY PUBLICZNEJ
WYNAJEM - GABINET PRYWATNY



GABINET KOSMETYCZNY

DOSTĘPNY ZE STREFY PUBLICZNEJ
WYNAJEM - GABINET PRYWATNY



Rehabilitacja medyczna – kompleksowe i zespołowe działanie na rzecz osoby niepełnosprawnej fizycznie lub psychicznie (lub z deficytem w ww. obszarach), które ma na celu przywrócenie tej osobie pełnej lub maksymalnej do osiągnięcia sprawności fizycznej lub psychicznej, a także zdolności do pracy oraz do brania czynnego udziału w życiu społecznym.

BASEN REHABILITACYJNY

Temp. 32°C, 15x10,8=162 m² gł. 1,2 m
6 dysz ściennych do masażu powietrzno-wodnego
obj. **194,4 m³** z intymnymi szatniami



Programy rehabilitacyjne dla osób dorosłych i dzieci niepełnosprawnych, dysfunkcyjnych i zagrożonych chorobami cywilizacyjnymi

GABINETY REHABILITACYJNEACYJNE

3 gabinety



Programy fizykoterapii i masaży leczniczych i rehabilitacyjnych dla osób niepełnosprawnych, dysfunkcyjnych, zagrożonych, kinezyterapia

DNI POWSIEDNIE
8.00 – 16.00

DOSTĘPNE
MODEL DO USTALENIA

PROGRAMY
SPOŁECZNE

PROGRAMY
KOMERCYJNE

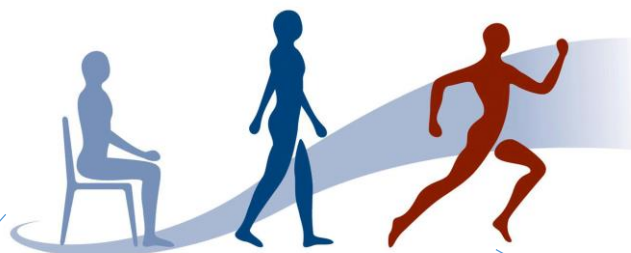
40 TYG.

50 TYG.

STREFA REHABILITACJI

SZATNIA 2 X 20 SZAFEK

(możliwe korzystanie z szatni strefy fitness lub rekreacji)



BALNEOLOGIA

wykorzystująca naturalne czynniki: wody mineralne, borowiny i gazy w formie różnych zabiegów.



CELEM JEST UZYSKANIE STATUSU SENATORYJNEGO Z
MOŻLIWOŚCIĄ PROWADZENIA ZABIEGÓW
FINANSOWANYCH Z ZUS, NFZ, PFRON

BASEN SPORTOWO-REKREACYJNY

FAKULTATYWNE Z REKREACJĄ

Programy ćwiczeń rehabilitacyjnych na basenie sportowym z podniesionym dnem przeznaczonych dla osób z dysfunkcjami lub zagrożonych chorobami cywilizacyjnymi



SALA GMINASTYCZNA

FAKULTATYWNE Z FITNESS

Programy rehabilitacyjne dla osób dorosłych i dzieci niepełnosprawnych, dysfunkcyjnych i zagrożonych chorobami cywilizacyjnymi,,



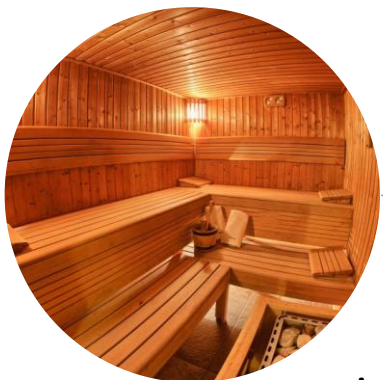
GROTA SOLNA

W DNI POWSIEDNIE DO
GODZ. 15.00



MAŁA SAUNA SUCHA

NP. TYLKO DLA KOBIEĆ
80-100°C; 10% WILGOTNOŚCI



SPA – terapia dla ciała i duszy

STREFA TYLKO DLA OSÓB PEŁNOLETNICH

BIOSAUNA
12.00-15.00

PROGRAMY
SPOŁECZNE

16.00-22.00

PROGRAMY
KOMERCYJNE

50 TYG.

SZATNIE 60M+60Ż

STREFA
SPA

DUŻA SAUNA DO NAPARÓW

OKRESOWE SEANSE Z SANAMISTRZEM

60-90°C; 10-40% WILGOTNOŚCI
AROMATERAPIA



STREFA RELAKSU I WYPOCZYNKU

JASNA I CIEMNA

JAKO CIEMNA STREFA
WYPOCZYNKU WYKORZYSTYWANA
JEST RÓWNIEŻ GROTA SOLNA



ŁAŹNIA PAROWA

45-55°C; 100% WILGOTNOŚCI



BIOSAUNA AROMATYCZNA

FAKULTATYWNIE DO PROGRAMU VIP

55-65°C; 40% WILGOTNOŚCI
AROMATERAPIA I KOLOROTERAPIA



ODNOWA BIOLOGICZNA

RÓŻNE FORMY ZABIEGÓW
W 3 GABINETACH DODATKOWO PŁATNYCH
16.00-22.00

PROGRAMY
KOMERCYJNE

50 TYG.

RADIACYJNY KOMFORT CIEPLNY I
PRZYGOTOWANIE DO MASAŻY

INFRARED PODCZERWIEŃ

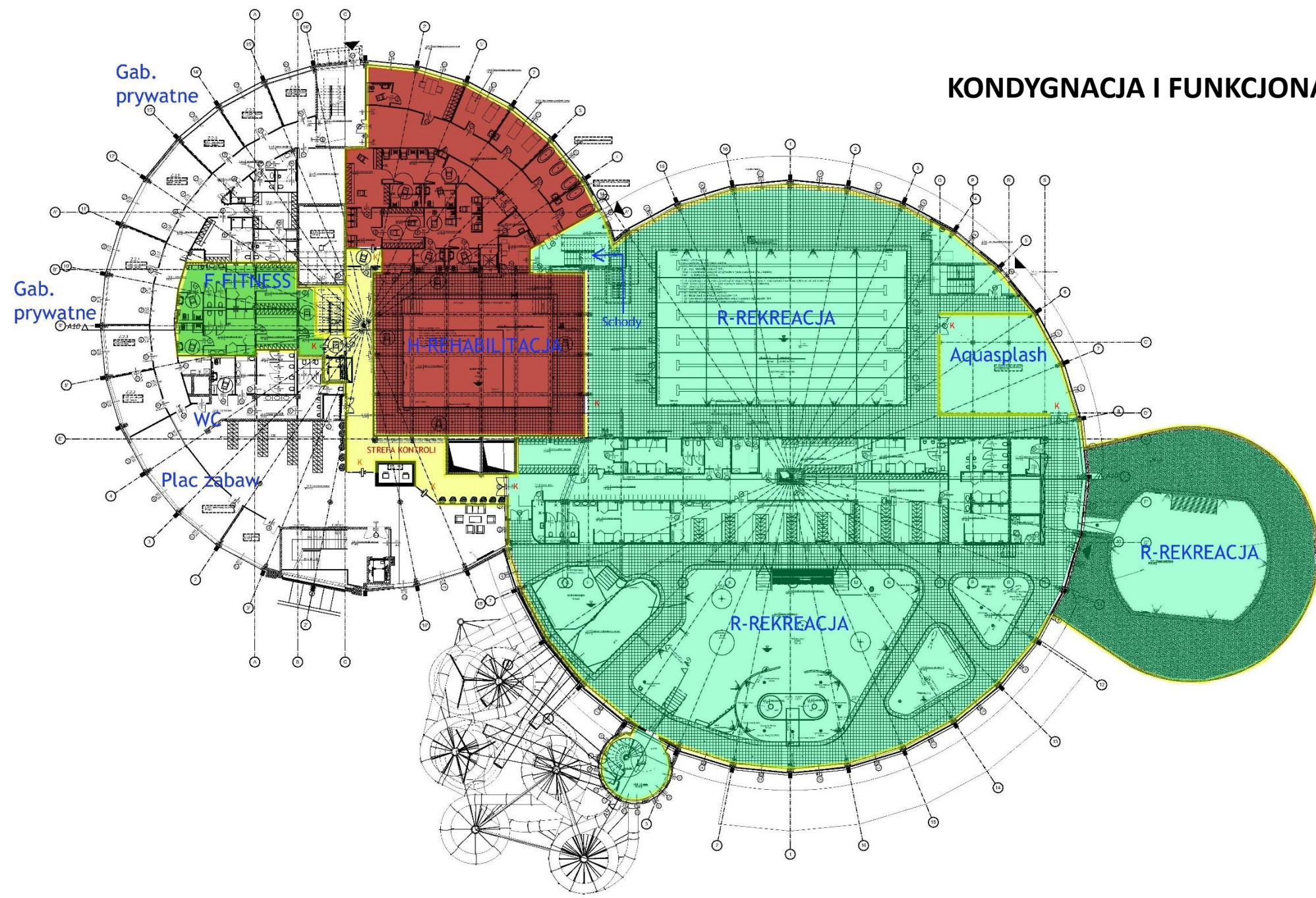


STREFA SCHŁADZANIA

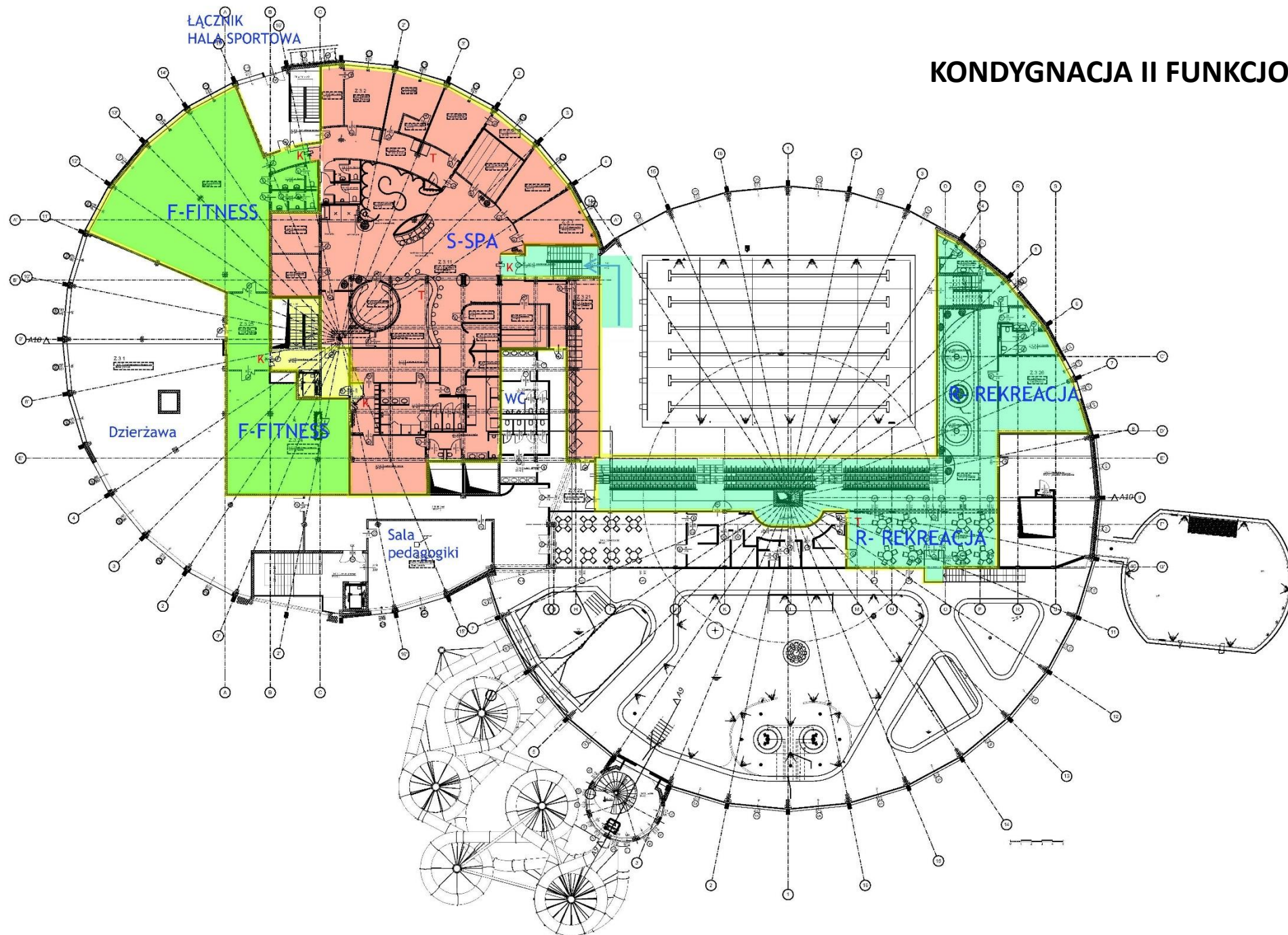
ZESTAW PRYSZNICÓW ORAZ
STUDNIA LODOWA



KONDYGNACJA I FUNKCJONALNA



KONDYGNACJA II FUNKCJONALNA



PROGRAMY SPOŁECZNE

W DNI POWSZEDNIE - POZA OKRESEM WAKACYJNYM
start od 01.01.2019 roku

BASEN REKREACYJNY 106 200 OW

PROGRAMY SPOŁECZNE	DNI POWSZEDNIE 10.00 – 16.00
-----------------------	---------------------------------

40 TYG. X 5 D X 6 H/D X 100 OSÓB

BASENY- 30-32°C
ĆWICZENIA I RELAKS

TEPIDARIUM – PODGRZEWANE LEŻAKI,
WYPOCZYNEK I TERAPIA W WARUNKACH
KONFORTU CIEPLNEGO

EKWIWALENT:
~ 1 600 000 zł/rok

BASEN SPORTOWY 79 000 OW

PROGRAMY SPOŁECZNE	DNI POWSZEDNIE 8.00 – 16.00
-----------------------	--------------------------------

BASEN SPORTOWY - 26-28°C
ĆWICZENIA PRZY PODN.DNIE
60 OSÓB W BASENIE

EKWIWALENT:
~ 1 200 000 zł/rok

REHABILITACJA 90 000 OW

PROGRAMY SPOŁECZNE	DNI POWSZEDNIE 8.00 – 16.00
-----------------------	--------------------------------

BASEN REHABILITACYJNY - 30-32°C
ZAJĘCIA REHABILACYJNE
– DO 40 OSÓB Z OPIEKUNAMI

GABINETY MASAŻU I FIZYKOTERAPII
- DO 10 OSÓB JEDNORAZOWO

EKWIWALENT:
~1 000 000 zł/rok

WELLNESS 70 000 OW

PROGRAMY SPOŁECZNE	DNI POWSZEDNIE 8.00 – 16.00
-----------------------	--------------------------------

SALA FITNESS – 20 OSÓB
ZAJĘCIA Z ANIMATOREM

GROTA SOLNA – 20 OSÓB
IHALACJE TERAPEUTYCZNE

SALA KONFERENCYJNA – 20 OSÓB
RÓŻNE ZAJĘCIA I WARSZTATY

EKWIWALENT:
~ 1 000 000 ZŁ/ROK

STREFA SAUN 20 000 OW

PROGRAMY SPOŁECZNE	DNI POWSZEDNIE 12.00 – 15.00
-----------------------	---------------------------------

40 TYG. X 5 D X 3 H/D X 50 OSÓB

BIOSAUNA - 50-55°C
AROMATERAPIA 15- 20 OSÓB

WYPOCZYWALNIA 15- 20 OSÓB
RELAKS Z KOLOROTERAPIĄ

EKWIWALENT:
~600 000 zł/rok

CELE SPOŁECZNE RAZEM ROCZNIE :

320 000 OSOBO-WEJŚĆ
O EWIWALENCIE RYNKOWYM:

~6 000 000 zł/rok

ZROBIMY TO ZNACZNIE TANIEJ!

Pozwól nam
zaopiekować się Tobą

SYSTEM ULG I ZNIŻEK

EKWIWALENT: ~600 000 zł/rok

DOBRA WSPÓŁPRACA Z PARTNERAMI UMOŻLIWI ODPOWIEDNIĄ EFEKTYWNOŚĆ I AKTACYJNOŚĆ PROGRAMÓW SPOŁECZNYCH I JEST WAŻNYM CZYNNIKIEM SUKCESU PROJEKTU

RADA MIASTA SŁUPSKA

OKREŚLENIU PROFILU DZIAŁAŃ SPOŁECZNYCH, JEGO ZAKRESU
I DALSZEGO ROZWOJU INFRASTRUKTURY

AKADEMIA POMORSKA

WSPARCIE MERYTORYCZNE I KADROWE W PROFILATKTYCE
CHRÓB CYWILIZACYJNYCH I OKRESU STARZENIA

WYDZIAŁ EDUKACJI UM SŁUPSK

PROGRAMY POPRAWY AKTYWNOŚCI SPORTOWEJ
W TYM DZIECI I MŁODZIEŻY SZKOLENEJ

POWIATOWY URZĄD PRACY

PROGRAMY ZATRUDNIENIA I WYPOSAŻENIA
NOWYCH MIEJSC PRACY ORAZ FUNDUSZ PRFON

NGOs

ORGANIZACJA I KONSOLIDACJA
GRUP SPOŁECZNYCH

INETRESARIUSZE

WAŻNY PARTNER W ORGANIZACJI
PROGRAMÓW SPOŁECZNYCH

WYDZIAŁ ZDROWIA UM SŁUPSK

POZYSKIWANIE ŚRODKÓW I ORGANIZACJA GRUP
SPOŁECZNYCH I PROGRAMÓW PROZDROWOTNYCH

RADA SENIORÓW PMS

WSPARCIE MERYTORYCZNE I
ORGANIZACYJNE

UNIWERSTYTET 3W

WSPARCIE MERYTORYCZNE I
ORGANIZACYJNE

MIEJSKI OSRODEK POMOCY RODZINIE

ORGANIZACJA GRUP SPOŁECZNYCH W ZAKRESIE
ELIMINACJI WYKLUCZENIA SPOŁECZNEGO

POWIAT I GMINY POWIATU SŁUPSKIEGO

PARTNERZY MIASTA WE WSPÓLNYCH PROJEKTACH SPOŁECZNYCH

INNI

WSPARCIE MERYTORYCZNE I
ORGANIZACYJNE

PARTNERZY PRYWATNI

WSPÓLNE PROJEKTY I PROGRAMY POPRAWIAJĄCE
EFEKTYWNOŚĆ I AKTACYJNOŚĆ USŁUG



Spotkanie konsultacyjne z głównymi interesariuszami 3F – siedziba WS 24.11.2016 r.

PROPOZYCJA PROGRAMU CENOWEGO

STREFA	Taryfa I PN-PT			Taryfa II SB-ND WAKACJE		
REKREACJA - R	1H	2,5H	DZIEŃ	1H	2,5H	DZIEŃ
BILET ULGOWY	15	25	35	20	30	50
BILET NORMALNY	20	30	40	25	40	60
BILET RODZINNY	x	60	80	x	90	120
SPA - S	20	40	60	25	50	75
PAKIET R&S	30	60	75	40	80	100
KARNET R&S (4wejścia/m-c)		160			160	
FITNESS - F	10	20		15	25	
KARNET FITNES (1,5h x 8 wejść/m-c)		75			75	
PAKIET F&S	25	50	70	35	70	90
KARNET F&S (4 wejścia/m-c)		120				
PAKIET VIP		70			90	
KARNET VIP			500			500
Dopłata za przekroczenie czasu od 0,4-0,5 zł/min w zależności od programu						

CENA WSKAŹNIKOWA – DO ANALIZY PRZYCHODÓW – ŚREDNIO ZŁ ZA WEJŚCIE

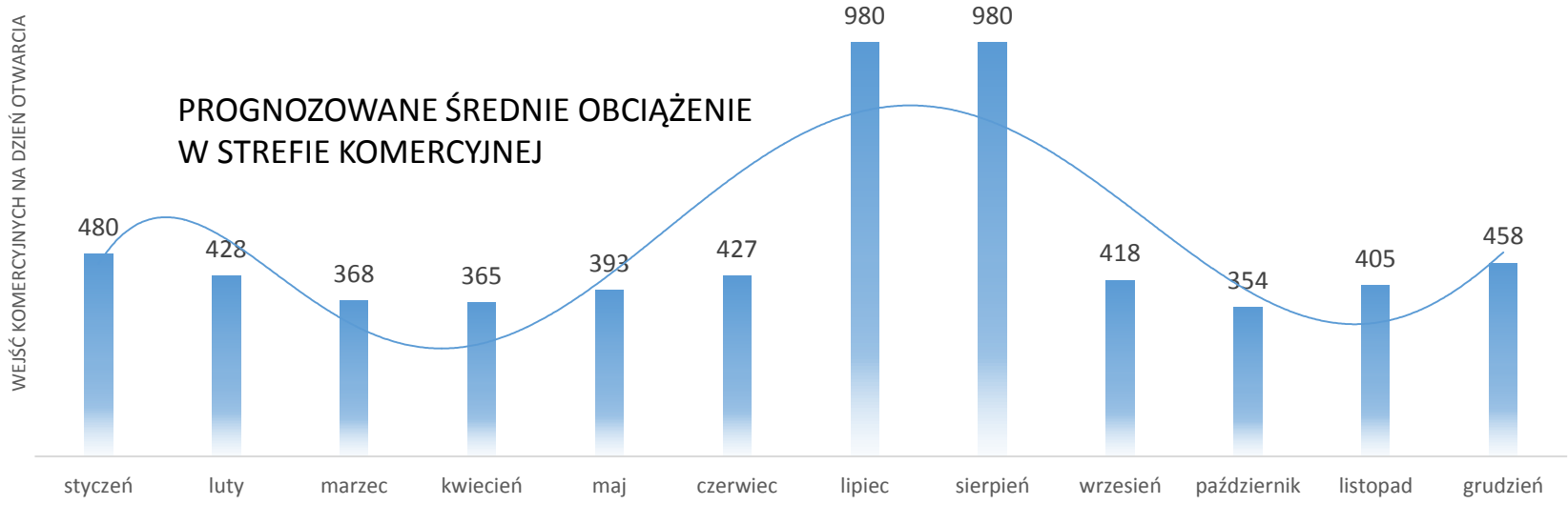
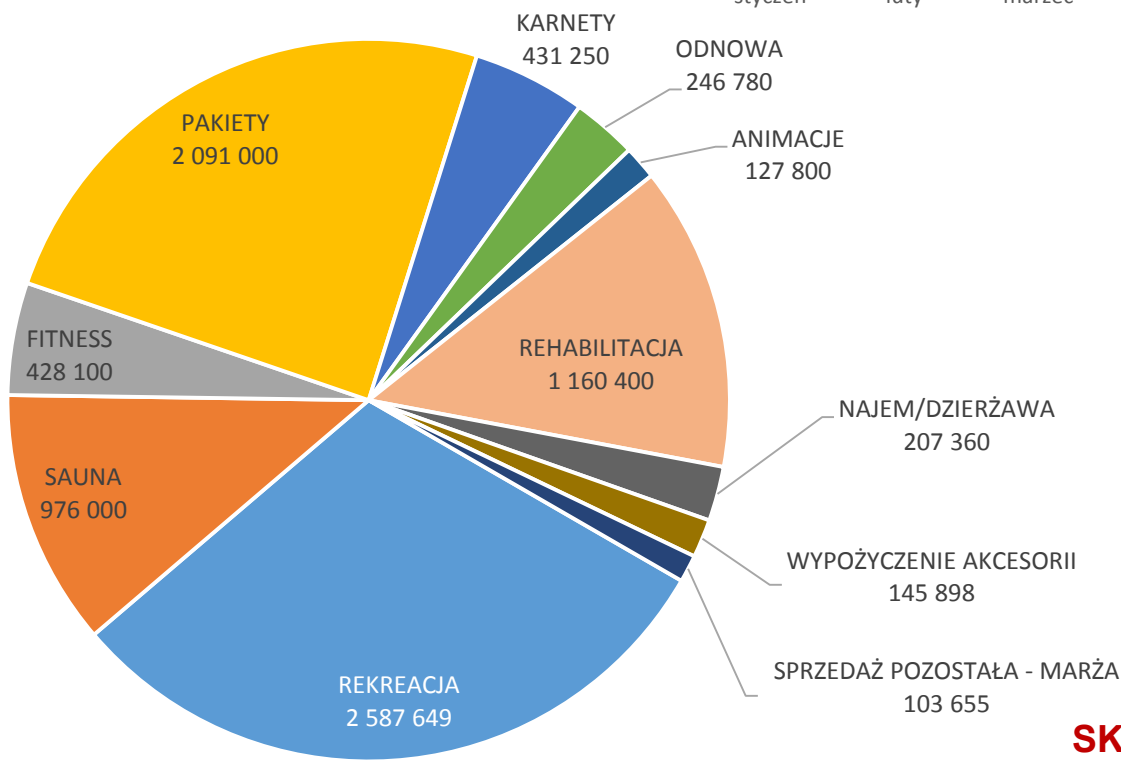
NA TLE INNYCH OBIEKTÓW:

- TARYFA I – CENY NISKIE
- TARYFA II – CENY ŚREDNIE

CENA WSKAŹNIKOWA	REKREACJA	SAUNA	FITNESS	PAKIETY	KARNETY
TARYFA I	24	30	15	40	25
TARYFA II	32	40	20	50	25
W poszczególnych cenach uwzględniono dopłaty za przekroczenie limitu czasu w poszczególnych strefach					

**PRZYCHODY Z PROGRAMÓW
KOMERCYJNYCH**

PROGNOZOWANA STRUKTURA PRZYCHODÓW



SKUMULOWANE PROGNOZOWANE PRZYCHODY ROCZNE ZE
WSZYSTKICH STREF FUNKCJONALNYCH ORAZ DZIAŁALNOŚCI
DODATKOWEJ, DLA PEŁNEGO ROKU OBROTOWEGO I CEN BIEŻĄCYCH,
WYNIOSĄ
OK. 8,5 MLN
I MAJĄ PROGRESJĘ WZROSTOWĄ

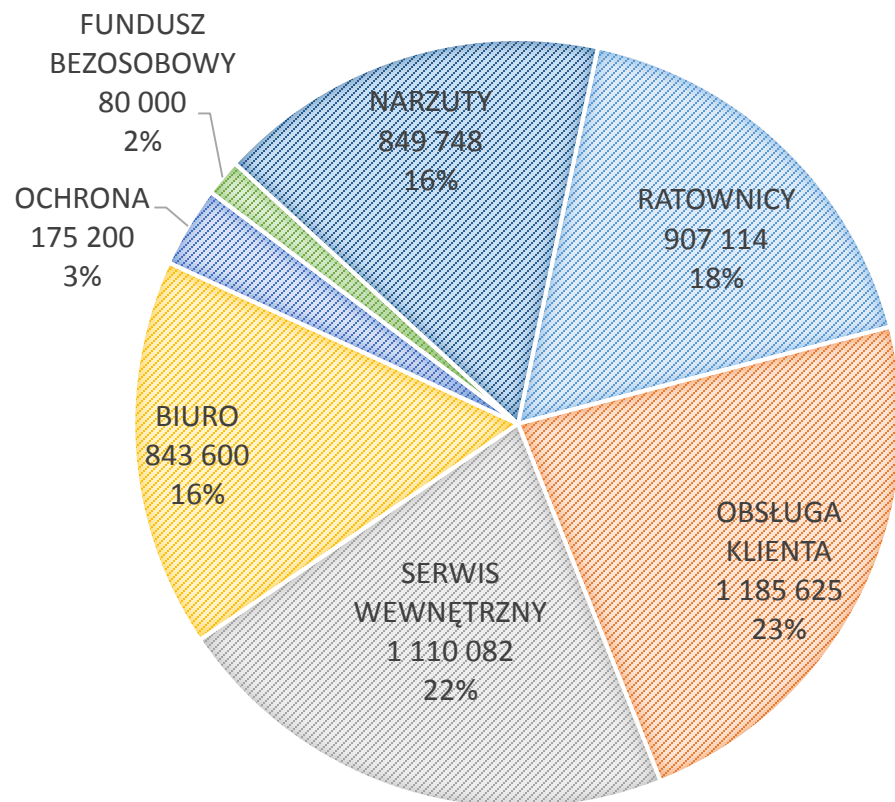
SKALA WRAZLIWOŚCI PRZYCHODÓW 7,4÷9,7 MLN ZŁ/ROK

PROGNOZOWANE KOSZTY INWESTYCYJNE	Razem	2016	2017	2018
inwentaryzacja stanu budowy	50 000,00	50 000,00		
weryfikacja i aktualizacja dokumentacji projektowej	150 000,00		120 000,00	30 000,00
wykup nieruchomości	25 000,00		25 000,00	
analizy, studia, itp. koszty	50 000,00	5 000,00	25 000,00	20 000,00
Przygotowanie Projektu	225 000,00	5 000,00	170 000,00	50 000,00
asysta techniczna Wodociągi Słupsk	67 500,00	8 100,00	32 400,00	27 000,00
nadzór autorski	50 000,00		20 000,00	30 000,00
nadzór branżowy	264 000,00		144 000,00	120 000,00
ekspertyzy i audyty	40 000,00		20 000,00	20 000,00
szkolenie personelu	30 000,00			30 000,00
Zarządzanie Projektem	421 500,00	8 100,00	216 400,00	197 000,00
modernizacja i rozruch instalacja wody basenowej	100 000,00			100 000,00
dokończenie robót instalacyjnych	3 000 000,00		1 000 000,00	2 000 000,00
dokończenie robót budowlanych	13 000 000,00		3 000 000,00	10 000 000,00
dokończenie robót elektrycznych, ESOK, BMS itp.	2 500 000,00		1 000 000,00	1 500 000,00
zagospodarowanie terenu, zieleni i mała architektura	200 000,00		100 000,00	100 000,00
Roboty budowlane	18 800 000,00	0,00	5 100 000,00	13 700 000,00
rehabilitacja	300 000,00			300 000,00
fitness	300 000,00			300 000,00
teletechnika, informatyka	200 000,00			200 000,00
pralnia, suszarnia, utrzymanie czystości	150 000,00			150 000,00
wyposażenie biurowe, meble, itp.	100 000,00			100 000,00
różne akcesoria, np. ręczniki, wyposażenie wnętrz, itp.	100 000,00			100 000,00
wyposażenie basenów, zabawki, place zabaw, itp.	200 000,00		0,00	200 000,00
Sprzęt i wyposażenie	1 350 000,00	0,00	0,00	1 350 000,00
działania informacyjno-promocyjne	150 000,00		50 000,00	100 000,00
identyfikacja wizualna obiektu	50 000,00		50 000,00	
Promocja Projektu	200 000,00	0,00	50 000,00	100 000,00
rezerwa na nieprzewidziane wydatki	100 000,00			100 000,00
Rezerwa	100 000,00	0,00	0,00	100 000,00
Łącznie Projekt	21 046 500,00	13 100,00	5 536 400,00	15 497 000,00

ZATRUDNIENIE I WYNAGRODZENIA

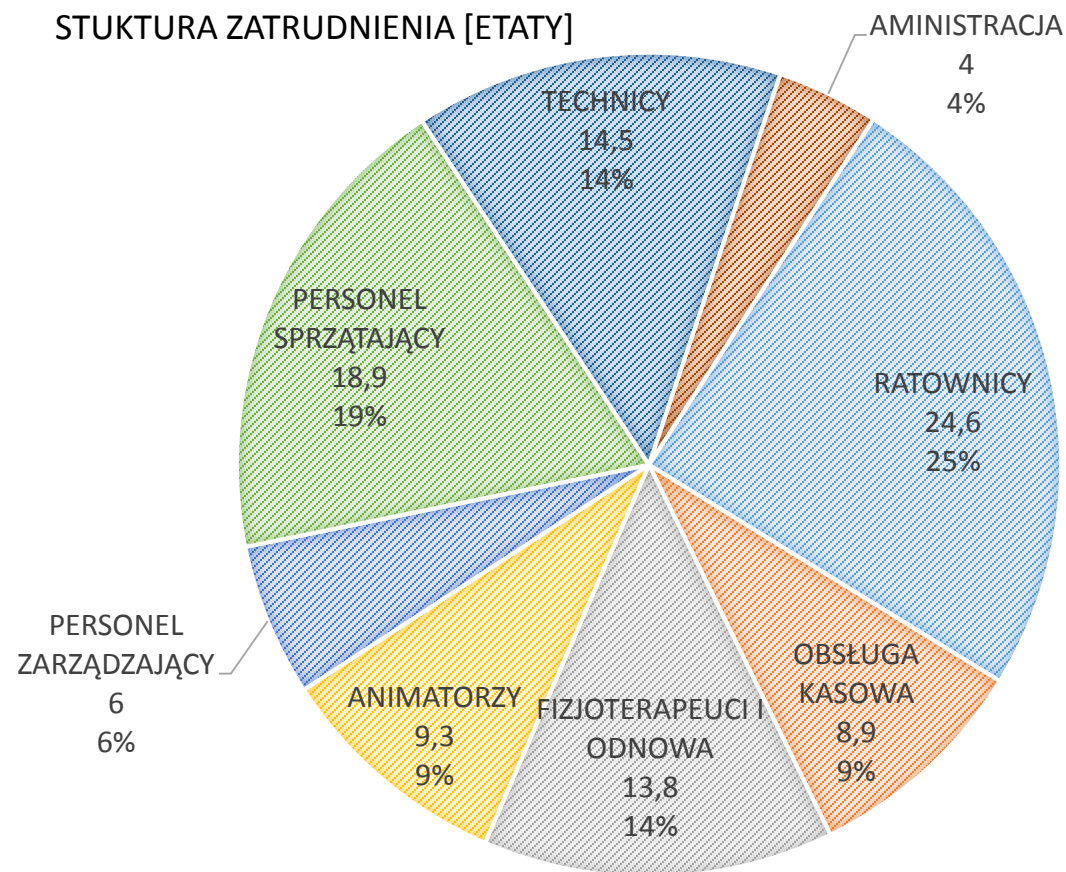
Średnia miesięczna płaca brutto tzw. warunki angażu ok. 3 400 zł/miesiąc (ok. **14,15 zł/godzinę netto**), a płaca brutto z narzutami wynosi dla cen bieżących ok. 4 100 zł/m-c. Jest nieco niższa niż w sektorze przedsiębiorstw (4 259 zł/m-c), ale adekwatna do profilu działalności.

STUKTURA KOSZTÓW WYNAGRODZEŃ



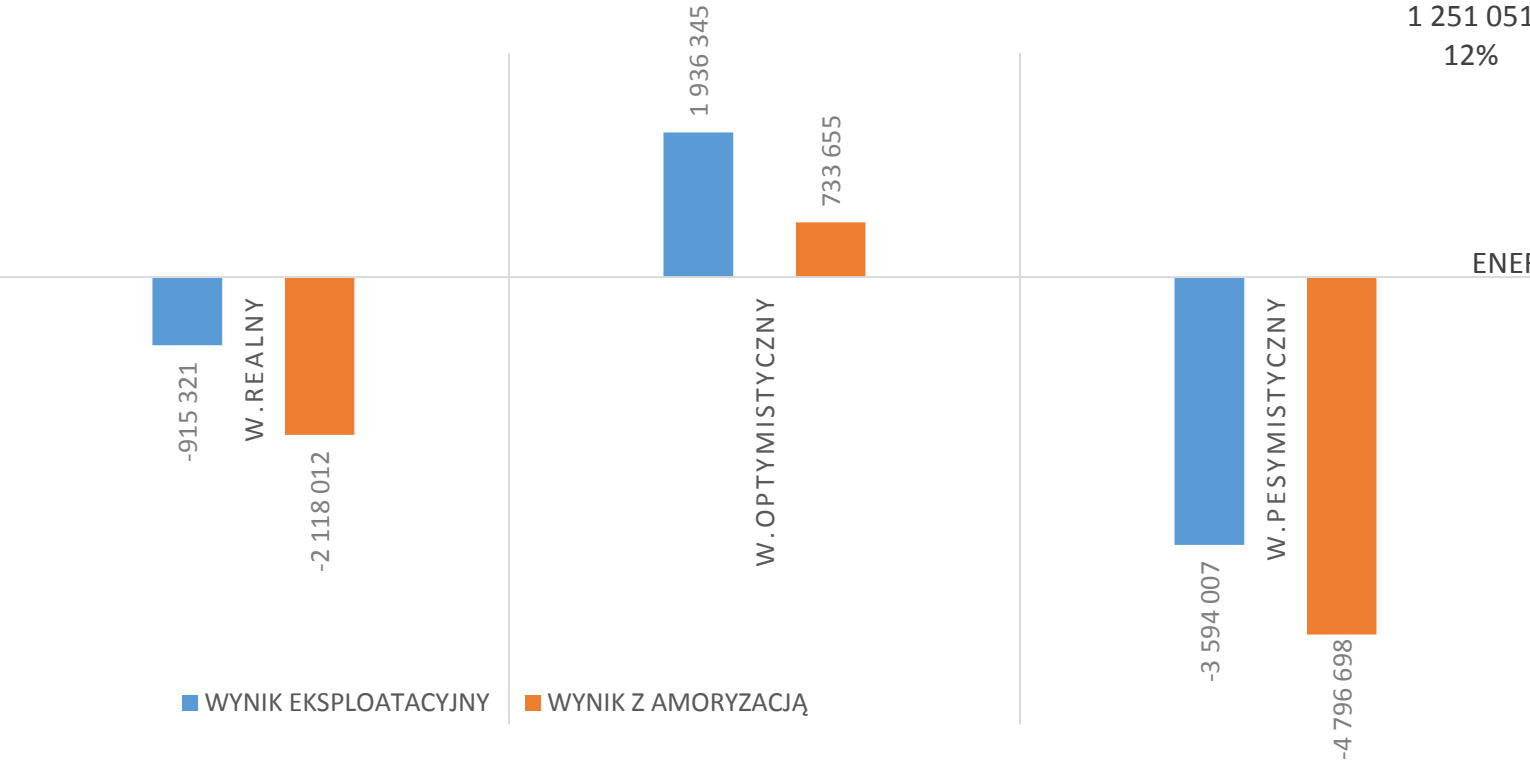
Zapotrzebowanie bezpośrednie na pracę (niezależnie czy w ramach umowy, czy serwisu zewnętrznego) wynosi **ok. 100 etatów**

STUKTURA ZATRUDNIENIA [ETATY]

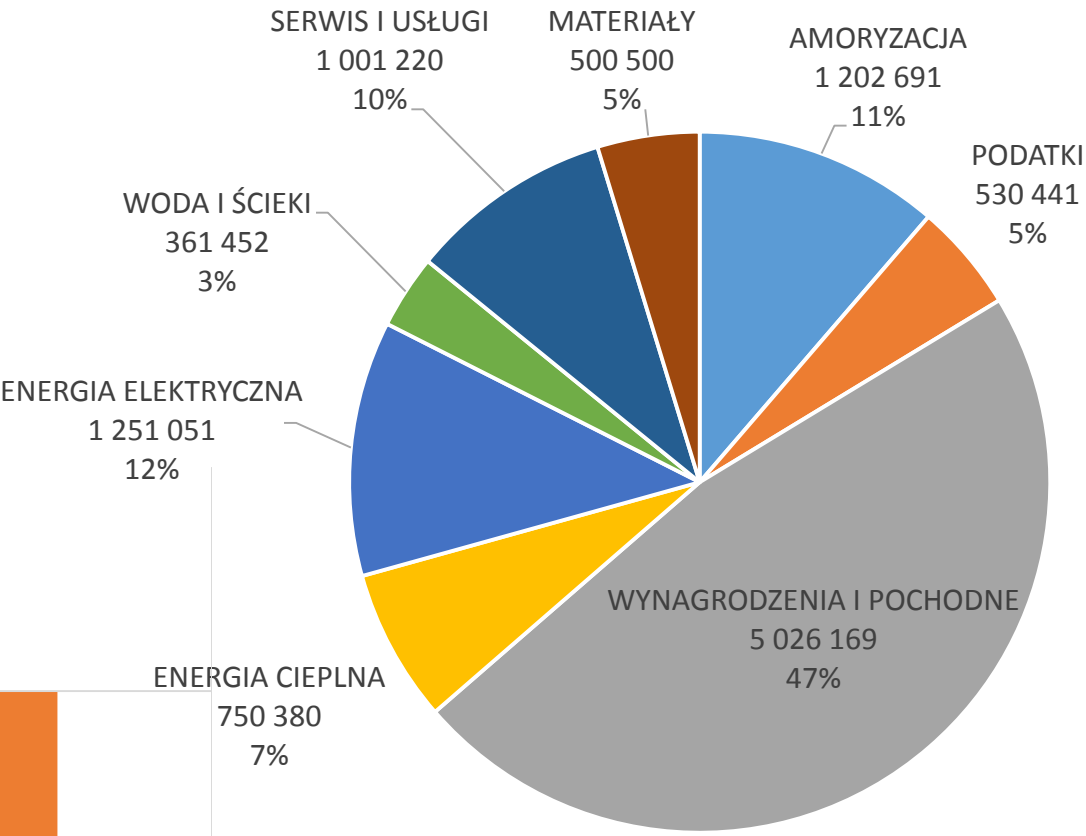


STRUKTURA I OPTYMALIZACJA KOSZTÓW

- **Rozpiętość – wrażliwość kosztów – 9÷12 mln zł**
- Projekt zoptymalizowany został na etapie projektu i rozwiązań technologicznych i funkcjonalnych
- Energia - istnieje dalsza optymalizacja kosztów, szczególnie w zakresie energii cieplnej (kontynuacja projektu wyspy energetycznej,
- Podatki - możliwe zwolnienie z podatku od nieruchomości;
- Wynagrodzenia - przyjęto model zatrudnienia pracowników lokalnych (zielone miejsca pracy), pozytywne oddziaływanie na rynek pracy, możliwość wykorzystania funduszy PUP, PFRON, zwrot podatków -środki skierowane na lokalny rynek pracy;



RAZEM KOSZTY OK. 10,6 MLN ZŁ ROCZNIE
9,4 mln zł bez amortyzacji



WARTOŚĆ MAJATKU ~53 MLN
UWZGLĘDNIĄ APORT NA POZIOMIE 32 MLN ZŁ
AMORTYZACJA – 2,3%

OPTIMALIZACJA KOSZTÓW ENERGETYCZNYCH budowa systemu dystrybucji ciepła

Istnieje możliwość stworzenia stałej nadwyżki ciepła o mocy ok. 0,8-1 MW w istniejącej kogeneracji CHP wspartej odpowiednim węzłem cieplnym;

Odległość pomiędzy producentem energii (oczyszczalnia) o odbiorcą publicznym 3Fale wynosi zaledwie ok. 1,5 km (efektywna dystrybucja ciepła);

Źródło energii jest stabilne (3 kogeneratory), wykorzystane są dwa źródła odnawialne (biogaz i ew. ciepło ścieków oczyszczonych) dodatkowo ustabilizowane możliwością zasilania kogeneracji z GZ-50 oraz uzupełnia niedoborów odbiornika ciepła z pobliskiej kotłowni rejonowej (Engie)

Spółka „Wodociągi Słupsk” ma status przedsiębiorstwa energetycznego i koncesje na wytwarzanie energii z prawami do certyfikatów OZE i CHP, co poprawia ekonomikę przedsięwzięcia i daje możliwość wytworzenia tańszej i czystszej energii cieplnej i elektrycznej;

można ten projekt powiązać ze strategią wykorzystania odpadów jako zasobów dla źródła energii odnawialnej;

Istnieje możliwość stworzenia klastra energetycznego;

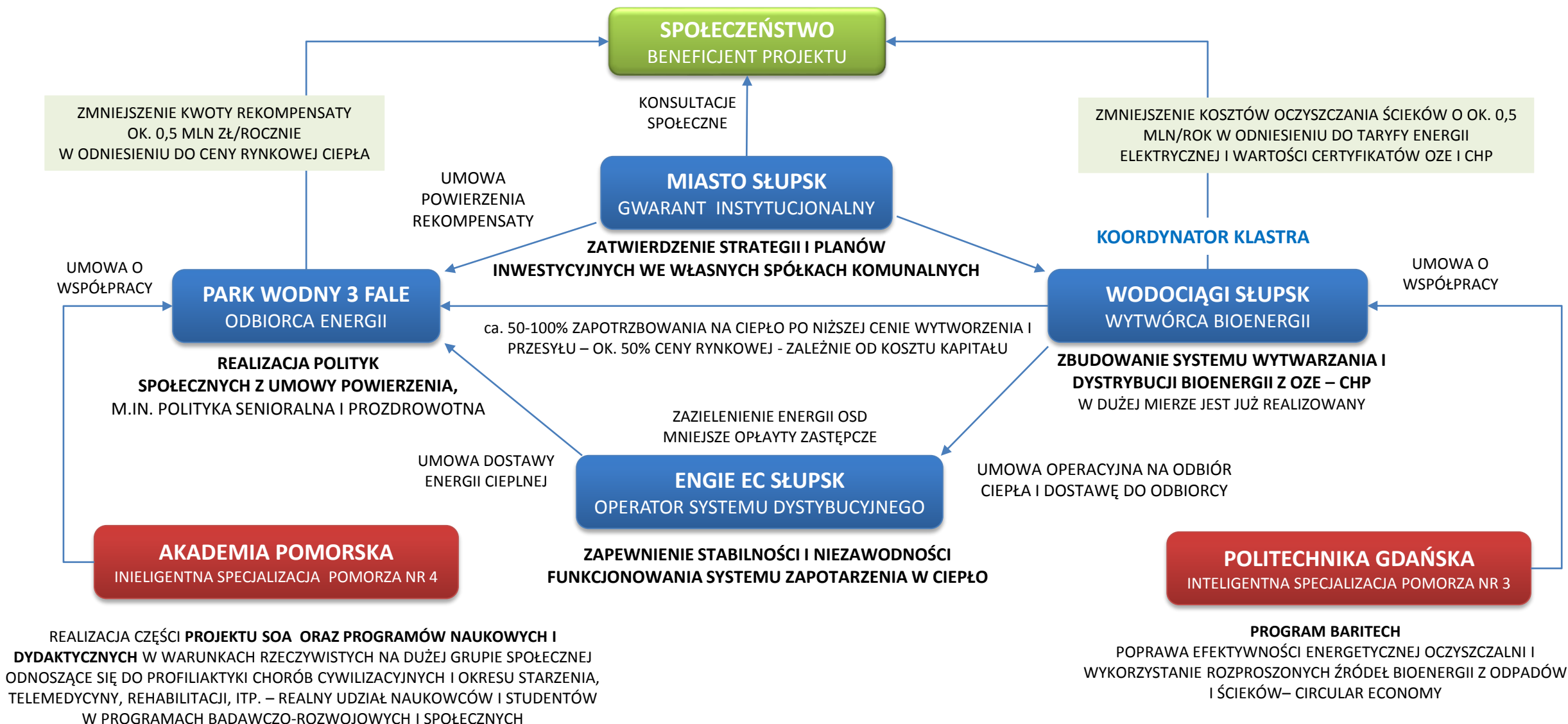
BioEnergia jest energią tańszą od sieciowej;



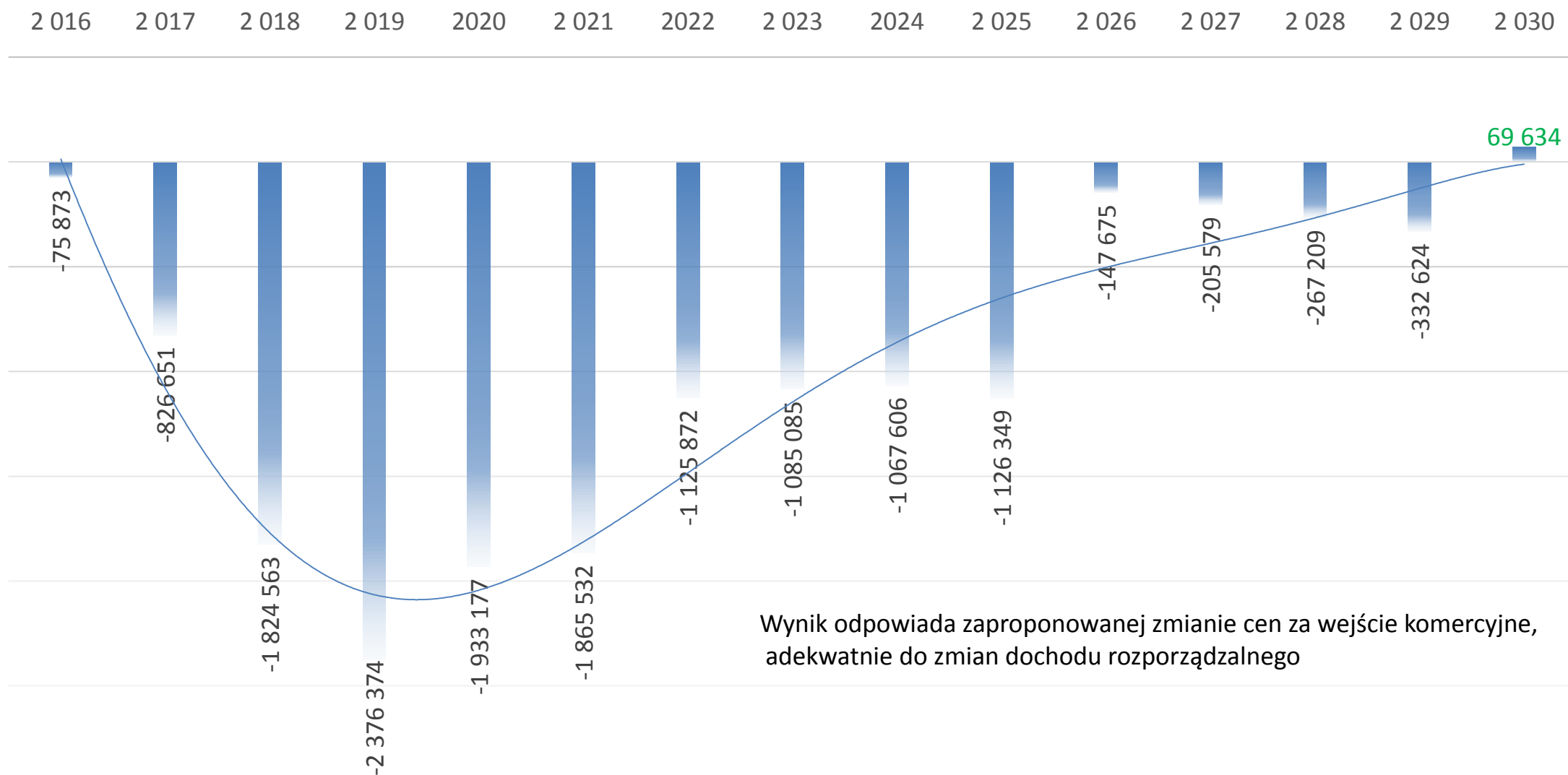
PROJEKT KLASTRA ENERGETYCZNEGO Z WYKORZYSTANIEM LOKALNYCH POTENCJAŁÓW ENERGETYCZNYCH I NAUKOWYCH

SŁUPSKA WYSPA ENERGETYCZNA – ROLA POSZCZEGÓLNYCH INTERESERUSZY

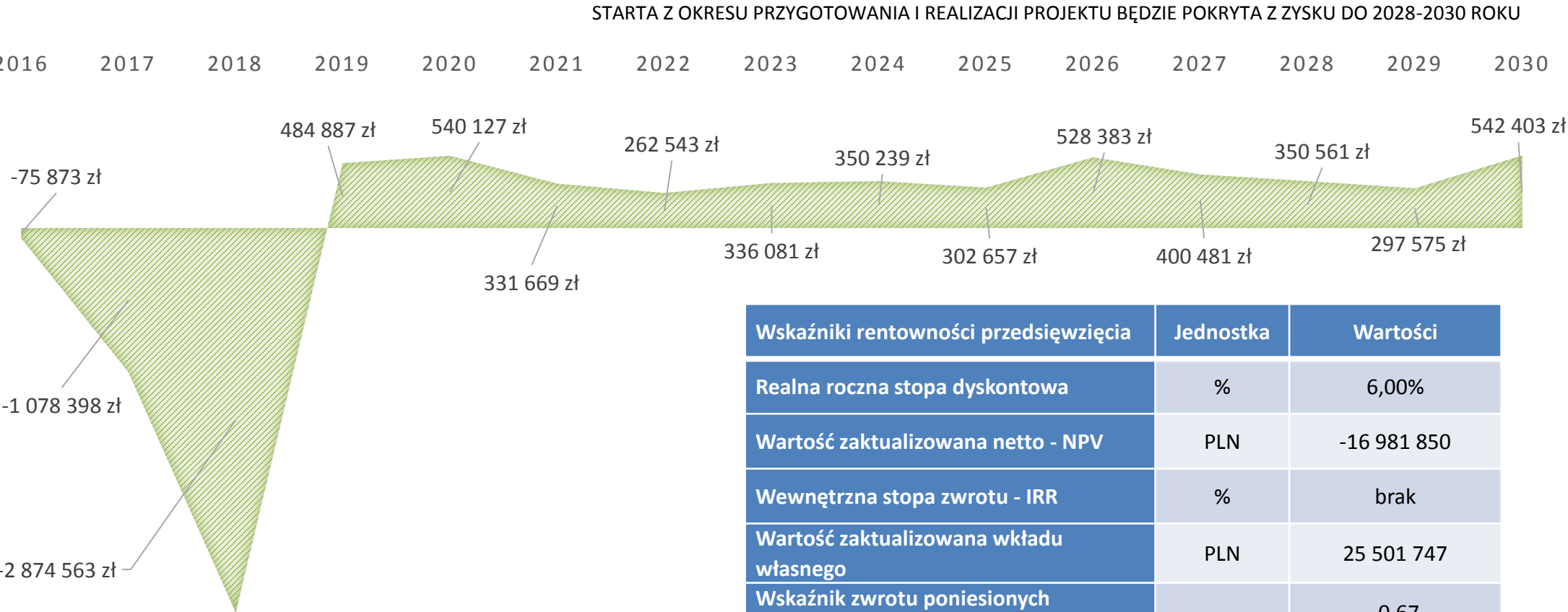
ISTNIEJE MOŻLIWOŚĆ ZMNIEJSZENIA KOSZTÓW SPOŁECZNYCH O OK. 1,5 MLN ZŁ/ROK ROCZNIE



Prognoza wyniku na działalności operacyjnej na przestrzeni do 2030 roku



OCENA EFEKTYWNOŚCI FINANSOWEJ PROJEKTU

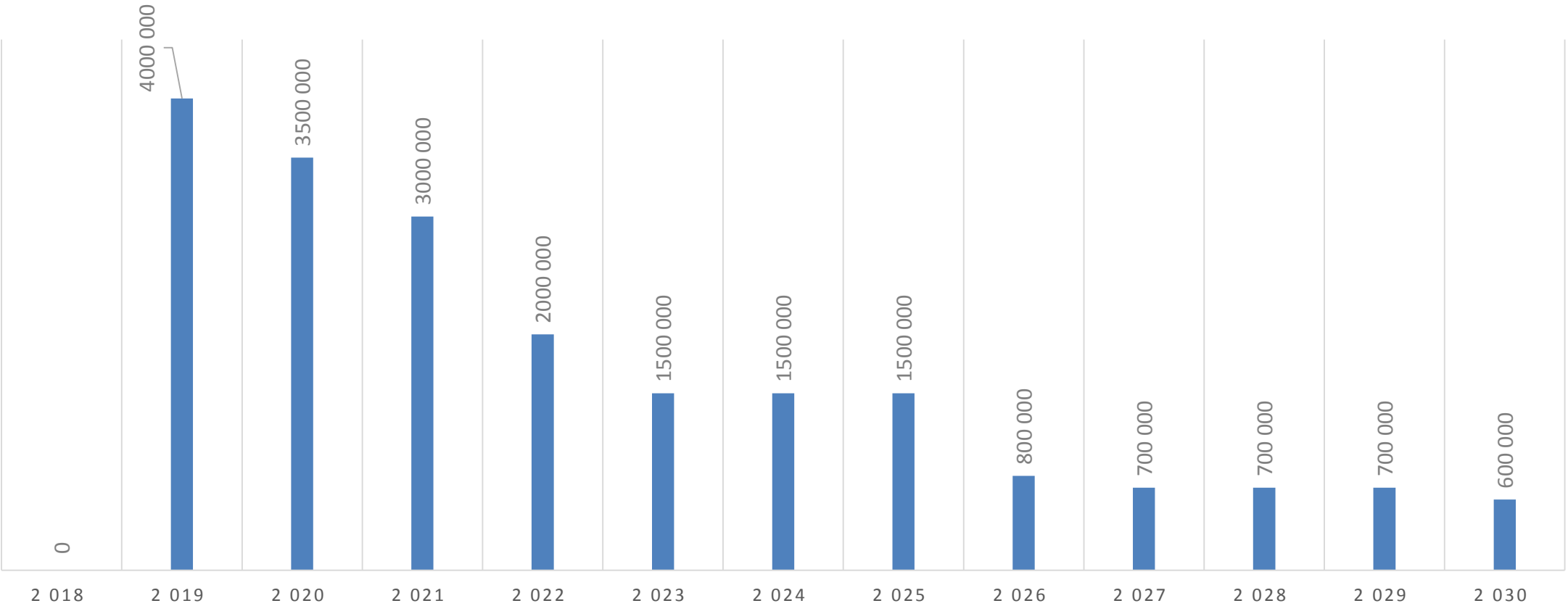


Wskaźniki rentowności przedsięwzięcia	Jednostka	Wartości
Realna roczna stopa dyskontowa	%	6,00%
Wartość zaktualizowana netto - NPV	PLN	-16 981 850
Wewnętrzna stopa zwrotu - IRR	%	brak
Wartość zaktualizowana wkładu własnego	PLN	25 501 747
Wskaźnik zwrotu poniesionych nakładów		-0,67

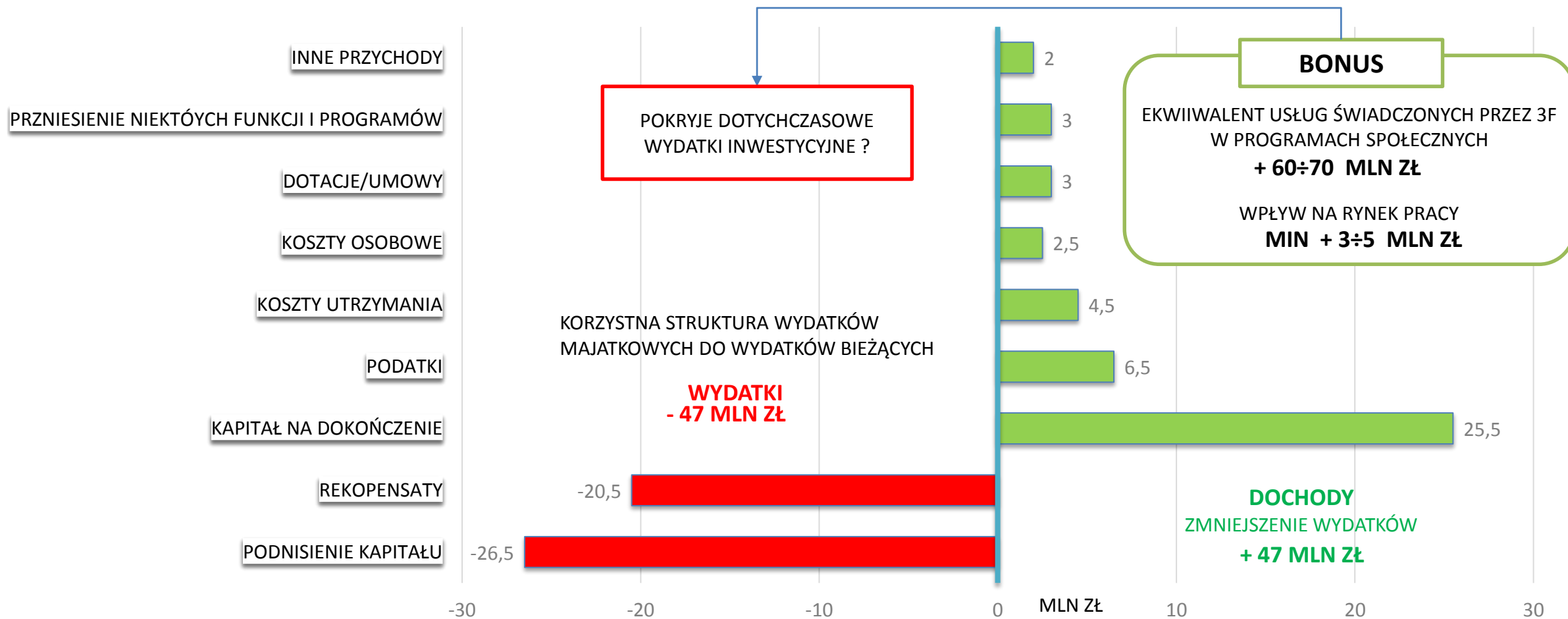
Z punktu widzenia „biznesowego” **projekt jest niedochodowy**, a jego realizacja przez inwestora o podejściu komercyjnym jest nieopłacalna. To oznacza, że w warunkach realizacji inwestycji jako zadania *stricte* społecznego **projekt ma dobrze przyjęte założenia**. To potwierdza również, że wybór rekomendowanego modelu instytucjonalnego w formie realizacji zadania poprzez własną Spółkę jest najbardziej korzystnym dla Miasta i najlepiej umocowanym formalnie rozwiązaniem.

PROGNOZA WYSOKOŚCI REKOMPENSATY

NA PODSTWIE PRZYJĘTYCH ZAŁOŻEŃ



WPŁYW NA BUDŻET MIASTA



WNIOSKI

Projekt spełnia przyjęte założenia projektowe i posiada uzasadnienie społeczne i ekonomiczne.

Zaproponowany model daje gwarancje trwałości rozwiązania instytucjonalnego oraz umożliwia pozyskanie środków na finansowanie niezbędnych inwestycji.

Tworzy system zachęt do aktywności Miasta w celu pozyskania środków i wspierania Spółki w staraniach o fundusze zewnętrzne, gdyż wpłynie to na niższy poziom rekompensaty.

Projekt pozytywnie wpływa na tło społeczno-gospodarcze regionu, generuje miejsca pracy oraz ma dalszy potencjał rozwojowy i popytowy. Nie stanowi nadmiernego obciążenia budżetu Miasta, wręcz umożliwia zoptymalizowanie przyszłych wydatków w zakresie różnych polityk społecznych.