

**STRESZCZENIE**

**PROSPEKTU INFORMACYJNEGO**

**BUDOWY I ZARZĄDZANIA ZAPLECZEM HOTELOWYM DLA OBEKTÓW SPORTOWYCH WRAZ Z CZĘŚCIĄ KOMERCYJNĄ W BOBOLICACH**

**W MODELU PARTERSTWA PUBLICZNO – PRYWATNEGO (WE WSPÓŁPRACY Z PARTNEREM PRYWATNYM)**



**Koszalin, 2012**

Gmina Bobolice, bazując na doświadczeniach prężnie funkcjonującego na jej terenie Centrum Edukacji Sportu i Rekreacji, uznała, że dopełnieniem organizowanych w tym ośrodku przedsięwzięć jest zapewnienie miejsc hotelowych. Posiadając atrakcyjną lokalizację oraz potencjał drzemiący w istniejących, nowoczesnych obiektach sportowych podjęto decyzję o przeprowadzeniu wspólnie z Partnerem Prywatnym projektu polegającego na zaprojektowaniu, sfinansowaniu, wybudowaniu oraz eksploatacji budynku usługowo-hotelowego, ewentualnie z basenem, stanowiącego przede wszystkim zaplecze noclegowe dla istniejącego kompleksu sportowego.

**Gdzie jesteśmy?**

Gmina Bobolice położona jest we wschodniej części województwa zachodniopomorskiego. Należy do jednych z największych gmin w województwie - ogólna powierzchnia wynosi 36 312 ha. Sąsiaduje z gminą Biały Bór, Tychowo, Świeszyno, Manowo, Szczecinek i Grzmiąca oraz Polanów. Pod względem geograficznym Bobolice znajdują się na Pojezierzu Bytowskim nad rzeką Chociel, w pobliżu jeziora Chlewo. W mieście zbiegają się drogi krajowe nr 11 i nr 25 ponadto krzyżują się tu drogi wojewódzkie, krajowe i regionalne. Charakterystyczną cechą miejscowej sieci drogowej jest jej promienisty układ i co za tym idzie łatwy dojazd oraz tranzyt.

Bobolice oddalone są:

* od Szczecina o 190 km na wschód
* od Koszalina o 38 km na południowy wschód
* od Słupska o 80 km na południe
* od Gdańska o 170 km na zachód
* od Bydgoszczy o 155 km na północny zachód
* od Piły o 100 km na północ

**Gdzie chcemy budować?**

Planowana inwestycja umiejscowiona jest na działce nr 601/35 o powierzchni 1,02 ha, obręb ewidencyjny 3, miasto Bobolice. Działka przylega do obiektów Centrum Edukacji Sportu i Rekreacji w Bobolicach. Biorąc pod uwagę istniejącą infrastrukturę w bezpośredniej bliskości działki 601/35, można stwierdzić, iż działka jest uzbrojona i posiada bezpośredni dostęp do mediów. Dzięki takiej sytuacji inwestycja przeprowadzana na wskazanej lokalizacji nie będzie wymagała dodatkowych przedsięwzięć w zakresie przyłączy wodno-kanalizacyjnych, energetycznych i gazowych. Operatorami mediów na opisywanym terenie są:

* energia elektryczna – Energa - Operator Spółka akcyjna Oddział w Koszalinie.
* gaz ziemny – Polskie Górnictwo naftowe i Gazownictwo S.A. w Warszawie – Wielkopolski Oddział Obrotu Gazem
* woda i ścieki – Regionalne Wodociągi i Kanalizacja Spółka z o.o. w Białogardzie

Ponadto należy zaznaczyć, że istniejące obiekty CESiR ogrzewane są dwoma piecami dwufunkcyjnymi każdy o mocy 340 kW zasilanymi gazem ziemnym, przy czym pierwotny projekt tych obiektów zakładał większą kubaturę do ogrzania. Skutkiem takiego stanu rzeczy jeden z pieców nie jest wykorzystywany, a nadwyżka mocy grzewczej mogłaby pokryć zapotrzebowanie ogrzewania planowanej inwestycji.

Zgodnie z decyzją Burmistrza Bobolic nr 4/08 z dnia 16 stycznia 2008r. określono szczegółowe wymagania dotyczące przedmiotowej lokalizacji:

* „szerokość frontu” działki 75 m. dla zabudowy usługowej (hotel z odnową biologiczną z możliwością budowy basenu kąpielowego lub ośrodek szkoleniowo-edukacyjny wraz z miejscami noclegowymi, odnową biologiczną z możliwością budowy basenu kąpielowego),
* powierzchnia działki 10211 m2 dla zabudowy usługowej (hotel z odnową biologiczną z możliwością budowy basenu kąpielowego lub ośrodek szkoleniowo-edukacyjny wraz z miejscami noclegowymi, odnową biologiczną z możliwością budowy basenu kąpielowego)
* Nieprzekraczalna linia zabudowy 8 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi kategorii gminnej (ul. Głowackiego) i drogi dojazdowej 6m.
* Wysokość budynku usługowego zróżnicowana od jednej do trzech kondygnacji, trzecia kondygnacja jako poddasze użytkowe
* Dach wielospadowy o nachyleniu połaci głównych 25-40 stopni

**Dlaczego hotel?**

Obiekty sportowe CESiR w Bobolicach od momentu oddania do użytku w lipcu 2007 r. cieszą się bardzo dużym zainteresowaniem mieszkańców, głównie dzieci i młodzieży oraz trenujących w nim drużyn sportowych z terenu całej Polski. Hala sportowo-widowiskowa, ze względu na swoje walory funkcjonalne wzbudza największe zainteresowanie. Obiekt jest nowoczesny i bogato wyposażony w bardzo dobry sprzęt sportowy. Na terenie hali prowadzone są zarówno zajęcia typowo sportowe jak i kulturalne, o klasie obiektu świadczy fakt rozgrywania meczy sparingowych pierwszoligowych drużyn koszykówki, gala kickboxingu, organizowanie obozów sportowych dla klubów polskich i zagranicznych np. obóz sportowy ACADEMY HWARANG TAEKWONDO z Londynu czy AZS Warszawa.

Poza opisanymi obiektami sportowo-rekreacyjnymi Gmina jest w fazie realizacji kolejnych obiektów   
i urządzeń, które zwiększą atrakcyjność przedmiotowego obszaru. W chwili obecnej rozpoczynają się prace nad wybudowaniem skate parku, siłowni zewnętrznej, muszli koncertowej, itp. oraz dróg wewnętrznych umożliwiających sprawny dojazd do opisywanych obiektów. Brakuje nam tylko hotelu dla grup sportowych, działaczy i gości. Na dzień dzisiejszy w ramach organizowanych imprez sportowych miejsca hotelowe dla osób przyjezdnych zapewniane są w sąsiednich miastach tj. Szczecinek bądź Koszalin.

**Jakie są korzyści dla nas ?**

Poprzez realizację przedsięwzięcia Podmiot Publiczny chce osiągnąć następujące korzyści:

1. Zwiększyć atrakcyjność turystyczną Bobolic poprzez stworzenie całorocznej bazy hotelowej   
   w Bobolicach w ilości min 60 łóżek max. 100 łóżek, wraz z salą bankietowo – konferencyjną na min 100 osób.
2. Zapewnić jednorazowo min. 60 miejsc noclegowych dla uczestników imprez organizowanych przez Podmiot Publiczny lub podległe mu instytucje. Dzięki temu uzyska większe możliwości realizacji imprez i zawodów o skali ogólnopolskiej i międzynarodowej.
3. Stworzyć min. 3 stałe nowe miejsca pracy bezpośrednio w nowopowstałym obiekcie.
4. Poprawić warunki dla rozwoju mikroprzedsiębiorczości osób z miasta i gminy Bobolice w oparciu o obsługę osób (gości) czasowo przebywających w hotelu.
5. Nie ponosić kosztów inwestycyjnych.
6. Nie ponosić kosztów i odpowiedzialności za bieżące funkcjonowanie i utrzymanie hotelu.

**Jaki jest nasz wkład?**

Podmiot Publiczny dopuszcza następujący udział w projekcie:

1. Zawiązanie wspólnie z Partnerem Prywatnym spółki celowej i wniesienie do niej aportem działek o powierzchni 1,02 ha nr 601/35 obręb ewidencyjny 3, miasto Bobolice, na uzgodnionych warunkach, lub sprzedaż na uzgodnionych warunkach, celem realizacji przedsięwzięcia
2. Podjęcie zobowiązania o zapewnieniu 15% rocznego obłożenia miejsc hotelowych,   
   z zastrzeżeniem gwarancji pełnej dostępności 60 miejsc hotelowych podczas organizowanych imprez i zawodów przez Podmiot Publiczny lub podległe jemu jednostki organizacyjne. W przypadku nie zapewnienia deklarowanego obłożenia, Podmiot Publiczny dopłaci brakującą różnicę Partnerowi Prywatnemu.
3. Udostępnianie na wynegocjowanych warunkach posiadanej bazy sportowo-rekreacyjnej Partnerowi Prywatnemu w celu umożliwienia mu realizacji jego celów biznesowych.

Wyżej wymienione formy udziału Podmiotu Publicznego są katalogiem otwartym ograniczonym jedynie stosownymi przepisami prawnymi. Partner Prywatny może zaproponować swoje propozycje udziału Podmiotu Publicznego.

**Jakiego wkładu oczekujemy od** **Partnera Prywatnego?**

Partner Prywatny samodzielnie lub poprzez spółkę celową, winien:

1. Prowadzić działalność na swoją odpowiedzialność i ryzyko.
2. Sfinansować wszystkie koszy powstałe w trakcie realizacji przedsięwzięcia.
3. Wykonać wszelkie uzgodnienia oraz prace projektowe w uzgodnieniu z Podmiotem Publicznym.
4. Wykonać prace budowlane zgodnie z uzyskanym pozwoleniem na budowę.
5. Wyposażyć obiekt w niezbędne sprzęty oraz urządzenia.
6. Uzyskać pozwolenie na użytkowania obiektu zgodnie z przyjętymi założeniami.
7. Utrzymywać nowopowstały obiekt**,** należy przez to rozumiećogół czynności faktycznych   
   i prawnych podejmowanych przez Partnera Prywatnego związanych z utrzymaniem technicznym hotelu w stanie niepogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem, jak również uzasadnionym inwestowaniem w ten obiekt.
8. Zarządzać nowopowstałym obiektem, należy przez to rozumieć ogół czynności faktycznych   
   i prawnych związanych z kompleksowym zarządzaniem mającym na celu jak największe rzeczywiste wykorzystanie i faktyczną dostępność hotelu, w szczególności czynności, polegających na zarządzaniu ekonomicznym oraz komercyjnym.

**Jakie korzyści przewidujemy dla Partnera Prywatnego?**

1. Wieloletnia współpraca biznesowa z wiarygodnym partnerem.
2. Pewność osiągnięcia gwarantowanych przez Podmiot Publiczny, przychodów.
3. Pozyskanie w sposób bezinwestycyjny prawa do działki na której ma zostać zrealizowana inwestycja.
4. Pozyskanie w sposób bezinwestycyjny dostępu do nowoczesnej i funkcjonującej infrastruktury sportowo-rekreacyjnej.

**Czy to się opłaca?**

Jak wynika z szeroko prowadzonych analiz Instytutu Turystyki rynek turystyczny zachowa tendencję wzrostową w kolejnych latach. W dalszym ciągu występuje deficyt usług hotelowych.

Projekt ten jest z pewnością opłacalny, czego potwierdzeniem jest wysoka rentowność, jednak wymaga poniesienia kosztów inwestycyjnych na budowę i wyposażenie hotelu. Również chęć zapewnienia popytu na usługi noclegowe współpomysłodawcy jest dodatkowym atutem.

Połączenie realizowanej prze Gminę Bobolice inwestycji dotyczącej Centrum Edukacji Sportu   
i Rekreacji z wybudowaniem hotelu jest szansą dla Inwestorów na zyskowne ulokowanie kapitału. Również chęć zapewnienia popytu na usługi noclegowe pomysłodawcy jest dodatkowym atutem. Gmina zobowiązuje się do zapewnienia w ramach zawartej umowy liczbę odbiorców z 15% poziomu progu rentowności czyli 1 620 osobo dób rocznie.

Nie zapewnienie tej liczy odbiorców skutkować będzie dopłatami stanowiącymi różnice między wskazanym poziomem, a faktycznie zapewnionym obłożeniem hotelu po cenie rynkowej przyjętej przez Inwestora, ale nie wyżej niż 110,00 zł za osobo dobę.

Dostępny jest prospekt informacyjny, który zawiera pełny opis planowanego przedsięwzięcia obejmujący aspekty prawne, lokalizacyjne, turystyczne oraz analizę finansową. Przedstawione dane są założeniami, które chętnie poddamy negocjacjom z potencjalnym inwestorem.