

Opis przedmiotu zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest opracowanie Studium wykonalności zamierzenia inwestycyjnego pn. „Rozbudowa basenu w Szczecinku”¹, tj. analizy otoczenia społeczno-gospodarczego, analizy technicznej, analizy prawnej i organizacyjnej, analizy finansowej oraz analizy ryzyka, zamierzenia inwestycyjnego. Opracowanie Studium wykonalności ma pomóc w ocenie oraz analizie zamierzenia inwestycyjnego pod kątem jego potencjału, mocnych i słabych stron, celowości realizacji planowanej inwestycji, ryzyka związanego z realizacją, a także określić najbardziej optymalny sposób finansowania inwestycji i szanse na powodzenie całego przedsięwzięcia.
2. Opracowanie powinno zawierać analizy: popytu (identyfikacja i ilościowe określenie społecznego zapotrzebowania na realizację planowanej inwestycji), modeli zarządzania możliwych do zastosowania w Szczecinku, kosztów realizacji i eksploatacji w kontekście możliwości finansowania oraz późniejszego utrzymania obiektu, przy uwzględnieniu funkcji i wielkości obiektu. Efektem analizy powinna być jednoznaczna rekomendacja zasadności realizacji inwestycji w jednym z poniższych wariantów oraz modeli organizacyjno-prawnych bądź uzasadnienie odstąpienia od realizacji przedsięwzięcia.

Rekomendowana struktura Studium wykonalności, (wg. wytycznych opisanych w dalszej części OPZ)

1. Podstawa opracowania
2. Cel i zakres Studium wykonalności
3. Identyfikacja interesariuszy
4. Analiza otoczenia społeczno-gospodarczego
 - 4.1. Analiza otoczenia dalszego i bliższego
 - 4.2. Wpływ projektu na lokalną gospodarkę i społeczność
5. Analiza techniczna w zakresie umożliwiającym dokonanie właściwych szacunków kosztów planowanej inwestycji*
 - 5.1. Analiza stanu istniejącego.
 - 5.2. Opis podstawowych parametrów technicznych
 - 5.3. Warianty realizacyjne
 - 5.4. Analiza kosztów budowy i eksploatacji
6. Analiza prawna i organizacyjna
 - 6.1. Możliwe modele realizacji
 - 6.2. Analiza wykonalności inwestycji
 - 6.3. Ocena trwałości finansowej projektu
7. Analiza finansowa
 - 7.1. Nakłady inwestycyjne
 - 7.2. Źródła finansowania
 - 7.3. Prognoza przychodów i kosztów operacyjnych
 - 7.4. Analiza rentowności (NPV, IRR)
 - 7.5. Analiza prognozy rentowności
 - 7.6. Analiza scenariuszowa (optymistyczny, realistyczny, pesymistyczny)
8. Analiza ryzyka

¹ Miejska, kryta pływalnia w Szczecinku (basen) jest zarządzana przez Aqua-Tur Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - miejską spółkę komunalną z siedzibą w Szczecinku, przy ul. Szczecińskiej 2. Spółka została utworzona przez Gminę Miejską Szczecinek, która jest jej jedynym udziałowcem. Spółka została zarejestrowana 12 marca 2002 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000097416.

- 8.1. Identyfikacja ryzyk
 - 8.2. Macierz ryzyk
 - 8.3. Mechanizmy kontroli ryzyka
 9. Rekomendowany model realizacji
 - 9.1. Podział obowiązków i ryzyk
 - 9.2. Model organizacyjny
 - 9.3. Koncepcja długoterminowego finansowania
 10. Podsumowanie i wnioski
3. Zakres merytoryczny opracowania powinien zawierać m.in.:
- a) analizę/diagnozę rynku: sportowego, rekreacyjnego (w skali miasta, regionu w promieniu 80 km od Szczecinka),
 - b) oszacowanie popytu i zainteresowania potencjalnych użytkowników (analiza popytu) wraz z analizą zasadności realizacji planowanego przedsięwzięcia w rozbiciu na dwa warianty, ze wskazaniem optymalnej wielkości obiektu przy uwzględnieniu celów, potrzeb i popytu:
 - Wariant I – rozbudowa basenu o co najmniej jedną nieckę basenową.
 - Wariant II – rozbudowa basenu wraz z budową zewnętrznych basenów oraz wewnętrznych i zewnętrznych stref rekreacyjnych (takich jak: aquapark, w tym np.: saunaria, termy, tereny rekreacyjne i wypoczynkowe dla dorosłych i dzieci, funkcje gastronomiczne, itp.),
 - c) analizę i wskazanie optymalnej wielkości terenu niezbędnego do realizacji inwestycji (ww. warianty) w oparciu o istniejącą lokalizację przy ul. Szczecińskiej 2 w Szczecinku na działce nr 83/1 obr. 12 i częściowo na działce 83/6 obr. 12,
 - d) analizę i wskazanie optymalnej wielkości basenów oraz terenów rekreacyjnych wewnętrznych i zewnętrznych przewidzianych dla ww. wariantów,
 - e) wskazanie rekomendowanego wariantu realizacji inwestycji oraz przedstawienie m.in.:
 - schematu funkcjonalnego obiektu. Wskazanie kluczowych elementów, funkcji i ich wielkości w stosunku do całości obiektu.
 - analizy kosztów realizacji inwestycji oraz przewidywanych kosztów eksploatacji.
 - zasadności i możliwości realizacji inwestycji w podziale na etapy, przeprowadzenie analizy w szczególności w odniesieniu do kosztów realizacji i możliwości finansowania inwestycji (np. w I etapie realizowany będzie: basen lub tylko aquapark lub basen rekreacyjny zewnętrzny, itp.), jak też kosztów utrzymania, ze wskazaniem rekomendowanego rozwiązania.
 - modeli organizacyjno-prawnych realizacji inwestycji i zarządzania obiektem dla wskazanych niżej modeli ze wskazaniem rekomendowanych rozwiązań:
 - Model 1: Aqua-Tur Spółka z o.o.
W ramach modelu 1 Aqua-Tur Spółka z o.o. odpowiedzialna za realizację basenu miejskiego w Szczecinku, będzie pełniła rolę inwestora (zamawiającego). W niniejszym modelu przyjmuje się, iż wybudowana infrastruktura będzie zarządzana przez ww. Spółkę.
 - Model 2: spółka celowa – spółka celowa
W ramach modelu 2, spółka celowa z udziałem 100% Gminy - powołana do realizacji basenu miejskiego w Szczecinku, odpowiedzialna za realizację przedsięwzięcia, będzie pełniła rolę inwestora (zamawiającego). W niniejszym

modelu przyjmuje się, iż wybudowana infrastruktura będzie zarządzana również przez spółkę celową.

- Model 3: Partnerstwo Publiczno-Prywatne (PPP).
 - Model 4: Alternatywnie inny model wg Wykonawcy.
- f) opracowanie założeń finansowych obejmujących przychody i koszty utrzymania planowanej inwestycji dla każdego modelu zarządzania (uszczegółowione modele),
- g) analizę wpływu realizacji inwestycji w każdym z modeli na budżet miasta,
- h) analizę ryzyka i wrażliwości realizacji inwestycji w poszczególnych modelach, z uwzględnieniem identyfikacji kluczowych zmiennych mogących mieć wpływ na koszty realizacji, utrzymania inwestycji oraz przychody,
- i) analizę możliwości finansowania inwestycji uwzględniającą zarówno finansowanie wewnętrzne i zewnętrzne, finansowanie dłużne i bezzwrotne możliwe do pozyskania z wszelkich możliwych źródeł krajowych i zagranicznych. Analiza możliwości finansowania inwestycji powinna uwzględniać także finansowanie inwestycji w formule Partnerstwa Publiczno-Prywatnego,
- j) inne aspekty prawno-ekonomiczno-funkcjonalne, które zdaniem Wykonawcy należałoby ująć w niniejszym opracowaniu, np. opis funkcjonujących obiektów w Polsce i na świecie, które nie generują strat finansowych, zagadnienia występowania pomocy publicznej w zależności od przyjętego wariantu i modelu organizacyjno-prawnego realizacji inwestycji i zarządzania obiektem,
- k) ponadto wymagane jest przygotowanie prezentacji multimedialnej i zaprezentowanie wyników ww. analiz władzom miasta na np. Komisjach i Sesji Rady Miasta w Szczecinku, stacjonarnie w siedzibie Zamawiającego. Przewiduje się łącznie do 5 spotkań. Terminy spotkań zostaną ustalone indywidualnie z min. 3-dniowym wyprzedzeniem,
- l) pełna wersja opracowania – po zatwierdzeniu przez władze miasta, winna być przygotowana w wersji elektronicznej w postaci edytowalnych plików tekstowych z rozszerzeniem *.doc lub *.docx, a analizy finansowe w formie powiązanych ze sobą arkuszy kalkulacyjnych w programie MS Excel zawierających aktywne formuły oraz całość w formacie typu *.pdf, i 3 egz. w kolorowej wersji papierowej,
- m) przekazanie na rzecz Zamawiającego wszelkich praw autorskich do opracowanego Studium wykonalności oraz praw własności do przekazanych Zamawiającemu egzemplarzy, na których dokument został utrwalony.

** - w zakresie analizy technicznej, w zakresie umożliwiającym dokonanie właściwych szacunków kosztów planowanej inwestycji, Zamawiający oczekuje między innymi:*

- 1) *Analizy istniejącego stanu zaplecza technicznego w kontekście obecnie dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych (np. obecnie woda basenowa nie jest ponownie wykorzystywana, czy istnieje taka możliwość?).*
 - a) *Czy zastosowana technologia utrzymania właściwej jakości wody jest zgodna z najnowszymi dostępnymi rozwiązaniami?*
 - b) *Ocena parametrów niecek basenowych, zjeżdżalni, zainstalowanych pomp ciepła, wentylacji i klimatyzacji, strefy saun, itp.*
 - c) *Zaproponowanie nowocześniejszych rozwiązań technicznych i technologicznych zwiększających atrakcyjność istniejącego obiektu).*
- 2) *Zaproponowanie wariantu technicznego inwestycji najbardziej korzystnego pod względem ekonomicznym i eksploatacyjnym.*
- 3) *Czy infrastruktura towarzysząca, jak np. parkingi jest wystarczająca?*
- 4) *Czy budynek basenu wymaga termomodernizacji?*

Przedstawione powyżej oczekiwania są przykładowe i nie stanowią katalogu zamkniętego.

Załącznik nr 1

Zamawiający nie posiada dokumentacji technicznej ani kosztorysów. Dla przedmiotowego obiektu nie były przeprowadzane analizy popytu.

Lokalizacja basenu miejskiego w Szczecinku



