

# JÓKAWA

Co dalej? Metoda analizy

*(prezentacja ze spotkania w sprawie  
aktualizacji Strategii w dniu 13.04.2012)*

# Na czym polega wartość JÓKAWY dla miasta? Jakie są cele miasta?

- Podstawowy: utrzymać budynek z powodu jego unikalnej i cennej historycznie architektury (cel: „Zachowanie budynku”)
- Uzupełniające cele (o ile to możliwe): świadczenie w tym budynku takich usług prywatnych lub publicznych, które realizują strategię miasta / cele miasta

# Możliwe funkcje dla JÓKAWY

- Komercyjna (usługi prywatne)
  - Wiodąca zasada: dochody z bieżącej działalności w pewnym okresie czasu (max 10? lat) mają przewyższyć nakłady na: zakup, remont i bieżące utrzymanie. Ewentualna funkcja powinna realizować cele Strategii Rozwoju miasta.
- Realizacja usług publicznych – ważnych dla miasta
  - Wiodąca zasada: podmiot publiczny pokrywa koszty remontu oraz (a) koszty bieżące lub (b) koszty bieżące są pokrywane z bieżącego dochodu (czyli opłat od użytkowników usługi)
- Funkcja mieszkaniowa
  - Wersja (a) komunalny budynek mieszkaniowy – przychody od lokatorów powinny pozwalać na utrzymanie i odtwarzanie substancji budynku – de facto jest to usługa publiczna
  - Wersja (b) prywatny budynek do celów mieszkalnych

# Możliwe praktyczne formy zagospodarowania budynku JÓKAWY

- Opcja nr 1: Pensjonat (prywatny). Miasto może wspomóc udostępniając grunt (spółka) wydzierżawić go na długi termin
- Opcja nr 2: Dom spokojnej starości dla podkowian. Może być samorządowy lub prywatny lub spółka miasta i podmiotu prywatnego lub dzierżawa. Opcja (a) podmiot prywatny pokrywa koszty remontu, lub (b) miasto pokrywa koszt remontu. Koszty bieżące zawsze pokrywają użytkownicy.
- Opcja nr 3: Centrum wspierania przedsiębiorczości – budynek pozostaje miejski, funkcja: udostępnianie pomieszczeń (biur) dla firm podkowieńskich. Może to być forma usługi publicznej (b) samo-finansującej się, w sensie kosztów bieżących, ale wymagana jest inwestycja samorządowa w remont, lub (a) usługi komercyjnej, która ma także zwrócić nakłady na remont budynku
- Opcja nr 4: Sprzedaż na cele mieszkaniowe, w dwu wersjach:
  - (a) z wcześniejszym wpisem do rejestru zabytków – ustawowa bonifikata do 50% od ceny,
  - (b) – bez wpisu, za cenę wynikającą z wyników przetargu

# Wstępne wyniki analizy opcji 1

- Opcja polega na wyłonieniu przedsiębiorcy, który zdecyduje się ponieść koszty modernizacji obiektu i uruchomić w tym miejscu pensjonat. Kalkulacja wskazuje czy takie przedsięwzięcie z punktu widzenia potencjalnego przedsiębiorcy jest rentowne i w jakim okresie czasu.
- Gmina nie ponosi żadnych kosztów, nie czerpie też zysków z funkcjonowania obiektu (w określonym czasie). Operator(przedsiębiorca) ponosi koszt inwestycji, czerpie zyski z funkcjonowania obiektu

Zakładane obłożenie	60%	50%	40%	
Liczba dni w roku	365	365	365	
Liczba apartamentodni/rok	1 533	1 278	1 022	
Przychód z wynajmu 1 apartamentu (netto)	240	240	240	
<b>Przychód z wynajmu / rok</b>	<b>367 920</b>	<b>306 600</b>	<b>245 280</b>	
Koszty eksploatacyjne/miesiąc				
prąd (600 zł / miesiąc)	7 200	7 200	7 200	
woda (1000 zł/miesiąc)	12 000	12 000	12 000	
zatrudnienie (3 etaty x 3000 zł wrę	108 000	108 000	108 000	
remonty bieżące (rocznie)	8 000	8 000	8 000	
ogrzewanie	5 000	5 000	5 000	
Zysk dla właściciela	60 000	60 000	60 000	
<b>RAZEM KOSZTY (w tym zysk właściciela)</b>	<b>200 200</b>	<b>200 200</b>	<b>200 200</b>	
ZYSK	167 720	106 400	45 080	
<b>Zwrot inwestycji po (Koszt start/Zysk)</b>	<b>12</b>	<b>20</b>	<b>46</b> lat	

# Wstępne wyniki analizy opcji 2a

- Opcja polega na wyłonieniu przedsiębiorcy, który zdecyduje się ponieść koszty modernizacji obiektu i uruchomić w tym miejscu Dom Pomocy Społecznej. Kalkulacja wskazuje czy takie przedsięwzięcie z punktu widzenia potencjalnego przedsiębiorcy jest rentowne w określonym czasie i przy jakiej wysokości opłaty ponoszonej przez pensjonariuszy.
- Gmina nie ponosi żadnych kosztów, nie czerpie też zysków z funkcjonowania obiektu (w określonym czasie). Operator ponosi koszt inwestycji, czerpie zyski z funkcjonowania obiektu

<b>KOSZTY</b>	<b>1 rok</b>	<b>10 lat</b>
Koszty eksploatacyjne/miesiąc		
prąd (600 zł / miesiąc)	7 200	72 000
woda (1000 zł/miesiąc)	12 000	120 000
zatrudnienie (4 etaty x 3000 zł wraz z kosztami pracodawcy)	144 000	1 440 000
remonty bieżące (rocznie)	8 000	80 000
ogrzewanie	5 000	50 000
Wyżywienie dla pensjonariuszy (50 zł/osobę/dzień)	131 400	1 314 000
Zysk przedsiębiorcy	50 000	500 000
inne koszty	0	0
<b>RAZEM KOSZTY EKSPLOATACYJNE</b>	<b>357 600</b>	<b>3 576 000</b>
<b>Koszty inwestycji (START)</b>		<b>2 080 000</b>
<b>RAZEM KOSZTY w zakładanym okresie czasu</b>		<b>5 656 000</b>
<b>Minimalna opłata za pobyt 1 pensjonariusza/miesiąc przy której następuje zbilansowanie kosztów bieżących i przychodów oraz zwrot inwestycji w zakładanym okresie</b>		<b>6 546</b>

# Wstępne wyniki analizy opcji 2b

- Opcja polega uruchomieniu przez gminę Domu Pomocy Społecznej ponosząc koszty modernizacji. Analiza wskazuje na rentowność przedsięwzięcia przy założeniu, że koszty będą bilansowane przez przychody (zysk=0)
- Gmina ponosi koszty modernizacji, a pensjonariusze ponoszą koszty eksploatacyjne. Gmina nie czerpie żadnych zysków z funkcjonowania obiektu. Przedsięwzięcie o charakterze non profit (koszty bilansowane przez przychody)

	1 rok	
Koszty eksploatacyjne/miesiąc		
prąd (600 zł / miesiąc)	7 200	
woda (1000 zł/miesiąc)	12 000	
zatrudnienie (4 etaty x 3000 zł wraz z kosztami pracodawcy)	144 000	
remonty bieżące (rocznie)	8 000	
ogrzewanie	5 000	
Wyżywienie dla pensjonariuszy (50 zł/osobę/dzień)	131 400	
inne koszty	0	
inne koszty	0	
<b>RAZEM KOSZTY</b>	<b>307 600</b>	
<b>Minimalna opłata za pobyt 1 pensjonariusza/miesiąc przy której następuje zbilansowanie kosztów bieżących i przychodów</b>	<b>3 560</b>	

# Wstępne wyniki analizy opcji 3a

- Opcja polega na wyłonieniu przedsiębiorcy, który zdecyduje się ponieść koszty modernizacji obiektu i uruchomić w tym miejscu usługę „wynajmu biur”. Kalkulacja wskazuje czy takie przedsięwzięcie z punktu widzenia potencjalnego przedsiębiorcy jest rentowne i przy jakich opłatach za wynajem.
- Gmina nie ponosi żadnych kosztów, nie czerpie też zysków z funkcjonowania obiektu (np. w określonym czasie). Operator (przedsiębiorca) ponosi koszt modernizacji, jest zwolniony z opłat czynszowych (na określony czas), czerpie zyski z przedsięwzięcia

	1 rok	10 lat
Zakładane obłożenie	70%	70%
Koszty eksploatacyjne/miesiąc		
prąd (600 zł / miesiąc)	7 200	72 000
woda (500 zł/miesiąc)	6 000	60 000
zatrudnienie (1 etat x 3000 zł wraz z	36 000	360 000
remonty bieżące (rocznie)	5 000	50 000
ogrzewanie	5 000	50 000
Czynsz (płacony przez operatora miastu)	0	0
Zysk operatora	80 000	800 000
<b>RAZEM KOSZTY EKSPLOATACJI</b>	<b>139 200</b>	<b>1 392 000</b>
<b>RAZEM KOSZTY (modernizacja i koszty eksploatacji, w zakładanym okresie czasu</b>		<b>3 442 000</b>
<b>Minimalna opłata za wynajem 1 m2/miesiąc przy której następuje zbilansowanie kosztów bieżących i przychodów oraz zwrot inwestycji w zakładanym okresie</b>		
		<b>149 zł</b>



# Wstępne wyniki analizy opcji 3b

- Gmina modernizuje obiekt i przeznaczają go na Centrum Wspierania Przedsiębiorczości. Kalkulacja wskazuje czy takie przedsięwzięcie z punktu widzenia potencjalnego operatora jest rentowne i przy jakiej cenie za wynajem 1m<sup>2</sup> powierzchni. Cena wynajmu nie uwzględnia w tym przypadku kosztów modernizacji.
- Gmina ponosi koszty modernizacji, wyłączenia operatora, który odprowadza do miasta opłaty czynszowe. Operator z opłat za wynajem pokrywa koszty utrzymania budynku, swoje koszty zarządzania (zysku) oraz ew. odprowadza czynsz dzierżawny do miasta.

Zakładane obłożenie	70%	50%
Koszty eksploatacyjne/miesiąc		
prąd (600 zł/ miesiąc)	7 200	7 200
woda (500 zł/miesiąc)	6 000	6 000
zatrudnienie (0,5 etatu x 3000 zł wraz z kosztami p	18 000	18 000
remonty bieżące (rocznie)	5 000	5 000
ogrzewanie	5 000	5 000
Czynsz (płacony przez operatora miastu)	60000	60 000
Zysk operatora (minimalny = koszty zarządzania)	50 000	50 000
<b>RAZEM KOSZTY</b>	<b>151 200</b>	<b>151 200</b>
<b>Minimalny koszt wynajmu 1 m<sup>2</sup> dla zbilansowania kosztów eksploatacyjnych z uwzględnieniem zysku operatora</b>	<b>65</b>	<b>91</b>
<b>Okres zwrotu inwestycji dla miasta rozumiany jako pokrycie kosztów modernizacji przez opłaty czynszowe przy założonym poziomie czynszu</b>	<b>34</b>	<b>lat</b>

## Opcja nr 4: Sprzedaż na cele mieszkaniowe, w dwu wersjach:

- (a) z wcześniejszym wpisem do rejestru zabytków (wojewódzkiego) konsekwencją jest konieczność udzielenia ustawowej bonifikaty do 50% od ceny wywoławczej ustalonej przez rzeczoznawcę. Konieczne są szczegółowe ustalenia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co do realnych scenariuszy postępowania Konserwatora wobec przyszłych inwestorów. Podejście to nie daje 100% gwarancji zachowania architektury budynku, ale szansa na to jest bardzo duża.
- (b) bez wpisu do wojewódzkiego rejestru zabytków (pozostaje tylko w gminnej ewidencji zabytków), jako zwykłą nieruchomość budowlaną za cenę wynikającą z wyników przetargu. Szansa, że nabywca dokonując remontu/przebudowy Willi zachowa dotychczasową architekturę budynku jest mniejsza niż w poprzednim wypadku