

Aneks do Studium wykonalności projektu

„Adaptacja budynku nadszymbia z wieżą wyciągową na Centrum Kulturalno-Kongresowe „Witold” przy ulicy Traugutta w Boguszu-Gorcach”

Warunki wyboru operatora Centrum Kulturalno-Kongresowego „Witold”

Gmina Boguszu-Gorze jest inwestorem projektu i będzie jedynym właścicielem obiektu, który powstanie dzięki realizacji projektu. Gmina wybierze w drodze przetargu nieograniczonego operatora, który będzie się zajmował zarządzaniem powstałą w ramach projektu infrastrukturą. Gmina nie będzie uzyskiwała korzyści gospodarczych z tytułu funkcjonowania obiektu. Jest natomiast pośrednikiem, który dba o to, aby korzyści były zapewnione dla użytkowników Centrum Kulturalno-Kongresowego. Gmina Boguszu-Gorze będzie pokrywała koszty operacyjne związane z utrzymaniem obiektu (media niezbędne do funkcjonowania obiektu) z własnych środków pochodzących z budżetu gminy, zapewnionych przez odpowiednie wpływy. Analiza trwałości finansowej projektu została przedstawiona w rozdziale 9.9 Studium wykonalności projektu.

Podmiotem zarządzającym obiektem będzie operator wybrany w drodze przetargu nieograniczonego, działający w oparciu o zasadę non-profit. Status prawny podmiotu nie zostanie określony w warunkach przetargu, jedynie zostanie zawarty wymóg prowadzenia działalności kulturalno-społecznej. Operator będzie zobowiązany do organizowania działalności społeczno-kulturalnej na obiekcie, zgodnie z wymaganiami określonymi przez Gminę Boguszu-Gorze, a mianowicie jest zobowiązany do:

- zorganizowanie izby pamięci górnictwa i kopalnictwa we współpracy z miastem Boguszu-Gorze, który udostępni pamiątki i świadectwa historii;
- prowadzenie działalności wystawienniczej związanej z różnymi rodzajami sztuki (rzemiosło artystyczne, malarstwo, rzeźba, fotografia);
- prowadzenie działalności kulturalnej na obiekcie przeznaczonej dla mieszkańców gminy, w tym także wspólnie z podmiotami zajmującym się taką działalnością, np. Miejską Biblioteką Publiczną, Centrum Kultury poprzez działalność w postaci wernisaży, wystaw, teatru, konkursów, letnich i feryjnych spotkań dla dzieci i młodzieży);
- prowadzenie działalności pro-społecznej we współpracy z Urzędem Pracy i Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej

Szczegóły i ilość działań na płaszczyźnie społeczno-kulturalnej określi Gmina Boguszu-Gorze w dokumentacji przetargowej.

Podstawowym kryterium wyboru operatora w zamówieniu publicznym będzie cena za usługę zarządzania Centrum Kulturalno-Kongresowego „Witold”.

Operator będzie prowadził w ramach projektu działalność gospodarczą, gdyż będzie wynajmował powierzchnie Centrum Kulturalno-Kongresowego zainteresowanym podmiotom w wymiarze określonym w projekcie i na zasadach określonych w projekcie (cena za wynajem sal szkoleniowych, cena za wynajem powierzchni gastronomicznej).

Sposób udostępnienia zainteresowanym podmiotom zasobów gminy przez Operatora, w tym wypadku powierzchni Centrum Kulturalno-Kongresowego, eliminuje korzyści gospodarcze na poziomie właściciela i operatora, gdyż żadne środki nie będą trafiały do Gminy Boguszów-Gorce (wykluczenie przepływów finansowych pomiędzy Beneficjentem a Operatorem), natomiast dochody uzyskiwane z tytułu działalności komercyjnej prowadzonej przez Operatora (wynajem sal, wynajem powierzchni pod usługi gastronomiczne) przeznaczane będą wyłącznie na organizację działalności obiektu, w tym przede wszystkim organizację działalności kulturalnej.

Gmina aby zapewnić prawidłowe funkcjonowanie obiektu, musi pozwolić operatorowi do uzyskiwania przychodów, które będzie mógł przeznaczyć na zarządzanie obiektem w celach określonych w projekcie. Działalność społeczno-kulturalna jest najczęściej niedochodowa, a i Beneficjent nie dysponuje wystarczającymi środkami do realizacji funkcji w takim wymiarze, gdyż w przypadku jej realizacji środkami własnymi powstałyby wysokie koszty organizacyjne.

Wybór operatora w drodze przetargu nieograniczonego umożliwi wybór najlepszego zarządcy, bowiem o jego wyborze będą decydowały kompetencje i doświadczenie. Zastosowanie trybu przetargu nieograniczonego z ustalonymi warunkami wykonywania działalności, pozwala na zachowanie zasady konkurencyjności.

Warunki umowy pomiędzy gminą a operatorem

- Operator będzie utrzymywał się z wynagrodzenia otrzymywanego od Gminy Boguszów-Gorce i z przychodów uzyskanych z działalności na obiekcie (wynajem sal szkoleniowych, wynajem powierzchni pod usługi gastronomiczne zgodnie z warunkami ustalonymi w projekcie)
- działalność kulturalna oraz działalność gospodarcza będą wyraźnie rozdzielone
- finansowanie obu rodzajów działalności będzie rozdzielone
- koszty będą w odpowiedni sposób przypisywane do poszczególnych działalności (odpowiedni plan kont)
- Powierzchnia pod działalność komercyjną będzie udostępniana przez Operatora podmiotom trzecim w drodze niedyskryminacji i otwartych przetargów.
- Koszty operacyjne utrzymania obiektu (koszty podstawowych mediów niezbędnych do funkcjonowania obiektu) ponosić będzie Beneficjent – Gmina Boguszów-Gorce

- Operator finansuje swoją działalność z uzyskanych przychodów z działalności na obiekcie, nie odprowadza przychodów do Gminy Boguszów-Gorce
- Operator realizuje działalność na obiekcie na podstawie warunków Gminy Boguszów-Gorce, które określają typy działalności kulturalnej, zasady działalności komercyjnej (ceny wynajmu sal szkoleniowych)
- Operator działa na rzecz społeczności lokalnej, inicjując aktywność społeczno-kulturalną w Centrum Kulturalno-Kongresowym „Witold”
- Operator współpracuje z podmiotami zajmującymi się działalnością społeczno-kulturalną na terenie gminy

Sposoby zagospodarowania obiektu

W Boguszowie-Gorcach obserwuje się deficyt przestrzeni przeznaczonych na działalność społeczno-kulturalną. Jest to także główny powód przeznaczenia powierzchni planowanego Centrum Kulturalno-Kongresowego „Witold” pod realizację takich funkcji, ale i również funkcji szkoleniowo-konferencyjnych.

W związku z zaplanowanym zagospodarowaniem *Centrum Kulturalno-Konferencyjnego „Witold”* przewiduje się jego przeznaczenie na realizację głównie funkcji kulturalnej, celem ożywienia społeczno-gospodarczego miasta i stymulowania rozwoju turystyki. Centrum „Witold” ze względu na zabytkowy charakter, przypominający o lokalnych tradycjach górniczych jest ważnym obiektem świadczącym o tożsamości kulturowej mieszkańców i będącym świadectwem historii miasta Boguszów-Gorce. Budynki pokopalniane zostaną zaadaptowane w sposób uwzględniający swój pamiątkowy i zabytkowy charakter z założeniem wykorzystania ich na potrzeby lokalnej zbiorowości. Centrum „Witold” ma być ponadto, jako wartość dodana projektu, bodźcem stymulującym działalność społeczno-gospodarczą w gminie skupiającą się głównie na turystyce.

Obiekt będzie miał przede wszystkim charakter lokalny ze względu na niewielką powierzchnię i zasięg działania, adresowany głównie do społeczności lokalnej. Ponadto znaczenie historyczne budynków ma wydzźwięk i znaczenie tylko w zasięgu społeczności lokalnej. W związku z powyższym jedynie w wymiarze lokalnym, ze względu na brak innych podmiotów realizujących analogiczne funkcje, Centrum będzie cieszyło się zainteresowaniem. Również z tych samych względów Centrum nie będzie generowało znaczącego docelowego ruchu turystycznego w mieście, a jedynie stanowić będzie dodatkową atrakcję dla turystów odwiedzających miasto w celach sportowo-rekreacyjnych (góra Dzikowiec z funkcjonującym wyciągiem przystosowana do narciarstwa i innych aktywności sportowych; gmina ma także plany rozbudowy infrastruktury narciarskiej w tym miejscu). W szczególności istnienie Centrum nie będzie przesądzało w wymiarze ponadlokalnym i międzynarodowym o wyborze Boguszowa - Gorce jako miejsca

odwiedzin. Nawiązując do powyższych założeń będzie to jedynie miejsce dodatkowe uzupełniające ofertę turystyczno-kulturową miasta.

Duża powierzchnia wystawiennicza w Centrum umożliwi organizację działalności związanej z szeroko rozumianą kulturą. W obiektach planuje się zorganizowanie przestrzeni prezentującej publicznie zbiory miasta związane z górnictwem i kopalnictwem oraz jego historią. Natomiast przestrzeń wystawiennicza wykorzystywana będzie na różne rodzaje działalności społeczno-kulturalnej ze względu na brak dostatecznej ilości odpowiednich pomieszczeń/obiektów o analogicznych funkcjach na terenie Gminy. Planuje się także przeniesienie Miejskiej Biblioteki Publicznej do obiektu ze względu na niewystarczającą ilość i niski standard dotychczas wykorzystywanych na jej potrzeby pomieszczeń.

Natomiast występowanie powierzchni przeznaczonej pod szkolenia i konferencje jest uwarunkowane brakiem takich pomieszczeń w mieście oraz szerokimi potrzebami miasta w związku z taką przestrzenią i szerokim spektrum jej wykorzystania, również w związku z realizacją działalności społeczno-kulturalnej (np. nieodpłatne szkolenia dla mieszkańców). Jednocześnie należy zaznaczyć, że Operator nie organizuje odpłatnych szkoleń, a jedynie wynajmuje sale pod taką działalność. Pomieszczenia Centrum Kulturalno-Kongresowego „Witold” mogą pełnić funkcję wystawienniczą, konferencyjną, kongresową i szkoleniową w sensie komercyjnym, ale nie jest to przedmiot działania Operatora. Pomieszczenia te mogą być wykorzystane pod taką działalność dla podmiotów zewnętrznych na zasadzie wynajmu organizowanego przez Operatora. Ewentualna działalność szkoleniowa prowadzona w ramach Centrum przez operatora będzie nieodpłatna i będzie realizowana na rzecz społeczności lokalnej.

Centrum nie stanowi konkurencji dla innych tego typu jednostek, gdyż jego działalność organizowana będzie wyłącznie w wymiarze lokalnym i ewentualnie regionalnym, choć biorąc pod uwagę zasięg oddziaływania przewidywanej działalności i wielkość obiektu, przewiduje się raczej jego lokalny charakter. W ramach Centrum nie ma oferty kierowanej do turystów zagranicznych i do podmiotów zagranicznych, gdyż Centrum będzie działać przede wszystkim na rzecz społeczności lokalnej, a jedynie jego wartością dodaną jest atrakcyjność dla potencjalnych turystów (także przede wszystkim jedynie z regionu), gdyż Gmina Boguszów-Gorce jest uboga w atrakcje o znaczeniu kulturalnym, których można doświadczyć przy okazji pobytu w Boguszowie-Gorcach. Podstawowym atutem turystycznym gminy jest góra Dzikowiec z wyciągiem umożliwiającą uprawianie różnych form aktywności (narty, paralotnie, wędrówki piesze, jazdę na rowerze). Nawet walory turystyczne przewidziane są raczej dla odbiorcy lokalnego lub ewentualnie z regionu. Województwo dolnośląskie obfituje bowiem w atrakcyjniejsze oferty na polu turystyki aktywnej i

Działalność odpłatna w ramach Centrum to wyłącznie wynajem sal i powierzchni w określonym wymiarze i na określonych warunkach oraz działalność wystawiennicza w określonym wymiarze, ponadto inna działalność nie może być odpłatna zgodnie z założeniami projektu.

Centrum Kulturalno-Kongresowe „Witold” w swoim założeniu ma pobudzać aktywność mieszkańców, zachęcić ich do samo działania, pobudzać kreatywność także w zakresie gospodarczym – np. w celu uzupełnienia oferty centrum może istnieć potrzeba umożliwienia innych usług, już poza Centrum. Oddziaływanie obiektu na rozwój działalności gospodarczej ma właśnie odbywać się w taki sposób.

BURMISTRZ MIASTA
Waldemar Kujawa

BURMISTRZ MIASTA
Waldemar Kujawa

31.03.2010
ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM