

# **ANALIZA FINANSOWA I EKONOMICZNA**

projektu

**„Budowa zakładu przyrodoleczniczego wraz  
z rozbudową promenady zdrojowej w  
Uzdrowisku Gołdap”**

*AKTUALIZACJA*

**Sporządziła: Małgorzata Dudzińska**

Suwałki, luty 2024 r.

## Spis treści

1.	Wprowadzenie.....	3
1.1.	Stopień zaawansowania inwestycji .....	4
1.1.1.	Postępowania o udzielenie zadania publicznego .....	4
1.1.2.	Stan zaawansowania robót budowlanych do końca 2023 r.....	6
1.1.3.	Finansowanie inwestycji do końca 2023 r.....	6
1.1.4.	Inwestycja po 2023 r.....	8
2.	Analiza finansowa projektu .....	11
1.1.	Założenia analizy finansowej .....	11
1.1.1.	Określenie okresu odniesienia .....	12
1.1.2.	Określenie kategorii projektu generującego dochód .....	12
1.1.3.	Określenie maksymalnej stopy współfinansowania .....	13
1.1.4.	Określenie kwalifikowalności VAT.....	13
1.1.5.	Określenie zapotrzebowania na kapitał obrotowy .....	14
1.1.6.	Analiza dostępności cenowej (dotyczy usług wodno-kanalizacyjnych i gospodarowania odpadami) i ubóstwa energetycznego (dotyczy usług energetycznych) .....	15
1.2.	Kalkulacja nakładów inwestycyjnych .....	15
1.3.	Kalkulacja kosztów operacyjnych dla wariantu bez i z projektem .....	19
1.4.	Kalkulacja przychodów dla wariantu bez i z projektem.....	21
1.4.1.	Kalkulacja popytu na produkty / usługi / towary.....	23
1.4.2.	Kalkulacja taryf /cen na produkty / usługi / towary .....	24
1.5.	Zbiorcze zestawienie wyników analizy finansowej.....	24
2.	Analiza ekonomiczna projektu.....	30

## 1. Wprowadzenie

Dokument stanowi aktualizację analizy finansowej i ekonomicznej wykonanej w ramach Studium wykonalności projektu „Budowa zakładu przyrodoleczniczego wraz z rozbudową promenady zdrojowej w Uzdrowisku Gołdap” z roku 2017.

Analizie poddano wariant inwestycji wybrany do realizacji i obejmujący następujący zakres robót:

### 1. Budowa budynku Zakładu Przyrodoleczniczego w Uzdrowisku Gołdap:

Budynek ukształtowany w formie jednego budynku o jednorodnej architekturze nawiązującej do regionalnego stylu charakteryzującego teren Uzdrowiska. Poprzez zastosowanie materiałów takich jak drewno, szkło i kamień oraz wysokie dachy pokryte czerwoną dachówką budynek pozostaje w harmonii z otaczającą go infrastrukturą tak jak obiekt tężni oraz pijalni wód.

Frontowa (północna) elewacja budynku z głównym wejściem do obiektu zlokalizowana jest od strony ul. Jeziorowej. Główny wjazd na teren obiektu znajduje się na wprost głównego wejścia. Obiekt posiada 3 kondygnacje – piwnicę, parter i piętro. Piwnica oraz piętro pełnią funkcję techniczną i są przeznaczone wyłącznie dla obsługi obiektu. W piwnicy zlokalizowane jest podbasenie, natomiast piętro przeznaczone jest na pomieszczenia techniczne wentylatorni oraz pomieszczenia biurowe. Wyłącznie kondygnacja parteru jest strefą przeznaczoną dla kuracjuszy. Znajdują się tam 3 *strefy o charakterze leczniczym*.

*Strefa I* znajdująca się w lewym skrzydle obiektu (na lewo od wejścia głównego) to strefa przede wszystkim obejmująca zespół gabinetów przyrodoleczniczych oferujących: peloidoterapię w postaci okładów i kąpeli borowinowych, krioterapię miejscową, inhalatoria, masaże i gabinet lekarski.

*Strefa II* - środkowa to strefa termoterapii obejmująca zespół saun: suchą, parową, lodową, infrared i grotę solną. Zlokalizowano tu również tepidarium, gdzie można wygodnie ułożyć się na podgrzewanych leżankach, wyłożonych ceramiką. Miejsce to specjalnie przystosowane jest do wypoczynku po zabiegu, bądź też skutecznie do niego przygotowujące. W tej strefie przewidziano również salę ćwiczeń z możliwością przeprowadzenia zajęć kinezyterapii.

*Strefa III*, znajdująca się w prawej części obiektu (po prawej stronie od wejścia głównego) to strefa przeznaczona na potrzeby hydroterapii. Znajdują się tutaj baseny rehabilitacyjne między innymi basen ogólny o pow. ok. 279,00 m<sup>2</sup>, gł. 1,20 m, temp. 30 °C z wodą solankową o stężeniu 0,7%. W basenie znajdują się m.in. siedziska do masażu wodno-powietrznego, gejzery powietrzne, masaże wodne na różnej wysokości, poręcz do ćwiczeń w wodzie. Dodatkowo zaprojektowano nieckę basenową dla dzieci o pow. ok. 56,85 m<sup>2</sup>, gł. 0,30 m, temp. 30 °C z gejerami powietrznymi, mini zjeżdżalnią. Przewidziano również basen rehabilitacyjny w kształcie prostokąta 4,0 x 11,0 m o pow. 44,30 m<sup>2</sup> i temp. wody 28 °C z dnem ruchomym o regulowanej głębokości 0,00 – 2,00 m. Zastosowanie ruchomego dna pozwoli na przeprowadzanie różnego rodzaju aktywności fizycznej w wodzie począwszy od ruchowych zajęć rehabilitacyjnych, poprzez wodny aerobik, po możliwość korzystania z rowerów wodnych. Poprzez ustawienie dowolnego poziomu wody w basenie można ćwiczyć różne partie ciała. W tej strefie znajdują się również wanny z wodą magnezową i solankową.

W centralnej części budynku - hol przewidziano część wspólną z palmiarnią, suchą strefę zabaw dla dzieci oraz ściankę wspinaczkową, która pełni funkcję kinezyterapii. Strefa zabaw dla dzieci to przede wszystkim basen z kuleczkami oraz urządzenia zabawowe, które rozwijają koordynację ruchową najmłodszych.

W zakres opracowania dotyczącego zakładu przyrodoleczniczego wchodzi infrastruktura techniczna niezbędna do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz jego wyposażenie (przyłącze wody, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektryczne) oraz zagospodarowanie terenu w postaci: ciągów pieszo – jezdnych w tym drogi pożarowej zakończonej placem manewrowym, wyznaczenie parkingu na 57 miejsc postojowych, budowa zadaszonych wiaty systemowej na pojemniki na odpady stałe, wycinka drzew kolidujących z inwestycją oraz nasadzenia zieleni w postaci krzewów, drzew oraz

trawników, montaż elementów małej architektury takich jak stojaki na rowery, ławki oraz kosze na śmieci i donice dekoracyjne.

## 2. Rozbudowa promenady zdrojowej.

Inwestycja ma na celu poprawę warunków użytkowania i zmniejszenie uciążliwości na środowisko (poprawa estetyki terenu, zamknięcie kinezyterapeutycznej pętli zdrojowej – spięcie ciągów kinezyterapeutycznych – połączenie „Korso” z Promenadą Zdrojową w Parku Zdrojowym Uzdrowiska Gołdap). Zapewniono miejsca postojowe o parkowaniu równoległym do rozbudowywanej promenady zdrojowej w ilości 42 dla samochodów osobowych. Stanowiska dla samochodów osobowych zaprojektowano o szerokości 2,5 m i długości 6,0 m.

Inwestycja obejmuje swym zakresem: Rozbudowę Promenady Zdrojowej na dł ok 520 m. Zamknięcie kinezyterapeutycznej pętli zdrojowej na dz. 1987, 280/1 w Gołdapi.

Zakres prac budowlanych:

- a) budowa ciągów pieszo - jezdnych (6943,30 m<sup>2</sup>) z kostki betonowej, w tym:
  - chodniki: 1970,70 m<sup>2</sup>, szer. 2,0 m, dwustronny,
  - ścieżka rowerowa: 986,80 m<sup>2</sup>, szer. 2,0 m, jednostronna, dwukierunkowa,
  - część jezdna (droga): 3985,80 m<sup>2</sup>, dł. ok. 430 m, szer. 6,00 m (poszerzenie na łuku);
- b) budowa parkingu (667,40m<sup>2</sup>, 42 miejsca postojowe o pow. 2,5 x 6,0 m);
- c) budowa kanalizacji teletechnicznej,
- d) budowa oświetlenia drogi oraz zasilania przepompowni,
- e) budowa kanalizacji deszczowej wraz z wpustami deszczowymi i przepompownią.

### 1.1. Stopień zaawansowania inwestycji

#### 1.1.1. Postępowania o udzielenie zadania publicznego

Gmina Gołdap złożyła wniosek o dofinansowanie projektu pt. Budowa Zakładu Przyrodoleczniczego wraz z rozbudową Promenady Zdrojowej w Uzdrowisku Gołdap do Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2014-2020 w ramach Działania 6.2 Dziedzictwo naturalne, Poddziałanie 6.2.1 Infrastruktura uzdrowiskowa, w wyniku czego została podpisana umowa o dofinansowanie projektu na kwotę 17.824.357,77 zł. W toku realizacji przedsięwzięcia przeprowadzono następujące postępowania o udzielenie zamówienia publicznego:

Data ogłoszenia	Tryb postępowania	Zakres robót	Data rozstrzygnięcia	Wynik postępowania
10.07.2018	podstawowy	Część I – budowa zakładu przyrodoleczniczego Część II – rozbudowa Promenady Zdrojowej	19.11.2018	Zamówienie na część I zostało udzielone wykonawcy: Zakład Ogólnobudowlany s.c. Marek Słowikowski Sławomir Słowikowski za cenę – 26.488.207,88 zł Postępowanie dla części II zostało unieważnione (wpłynęły 4 oferty przewyższające kwotę, jaką Zamawiający

				mógł przeznaczyć na jej sfinansowanie)
15.05.2019	podstawowy	Część II - Rozbudowa Promenady Zdrojowej	21.06.2019	Zamówienie zostało udzielone wykonawcy: Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej sp. z o.o. w Gołdapi za cenę – 2.141.926,96 zł
Z uwagi na to, że wykonawca Zakład Ogólnobudowlany s.c. Marek Słowikowski Sławomir Słowikowski nie przystąpił do kontynuacji robót oraz usuwania wad, odstąpiono od realizacji umowy z tym wykonawcą. Wystąpiła konieczność wyłonienia kolejnego wykonawcy na dokończenie inwestycji.				
15.07.2022	podstawowy	Dokończenie budowy Zakładu Przyrodoleczniczego w Uzdrowisku Gołdap: Część I – prace naprawcze Część II – kontynuacja budowy wraz z usunięciem wad w zakresie pozostałych branż	02.08.2022	Postępowanie w zakresie części I i II unieważniono z uwagi na brak ofert
08.08.2022	podstawowy	Dokończenie budowy Zakładu Przyrodoleczniczego w Uzdrowisku Gołdap	30.08.2022	Postępowanie unieważniono z uwagi na brak ofert
21.10.2022	podstawowy	Dokończenie budowy Zakładu Przyrodoleczniczego w Uzdrowisku Gołdap	22.11.2022	Postępowanie zostało unieważnione (wpłynęła 1 oferta przewyższająca kwotę jaką zamawiający mógł przeznaczyć na finansowanie zamówienia)
13.01.2023	Zamówienie z wolnej ręki	Dokończenie budowy Zakładu Przyrodoleczniczego w Uzdrowisku Gołdap	21.04.2023	Postępowanie unieważniono (Prowadzone negocjacje nie doprowadziły do zawarcia umowy. Kwota proponowana przez Wykonawcę przewyższała kwotę, którą Zamawiający zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia. Rada Miejska w Gołdapi nie zaakceptowała zwiększenia środków na ten cel w budżecie)

### 1.1.2. Stan zaawansowania robót budowlanych do końca 2023 r.

#### 1. Budowa budynku Zakładu Przyrodoleczniczego w Uzdrowisku Gołdap:

Budynek o pow. zabudowy: 2192,30 m<sup>2</sup>, zamknięty w zakresie konstrukcji, z wyłączeniem pozostawionego otworu roboczego do podbasenia. Na zewnątrz wykonano prace związane z pokryciem dachowym, elewacją, większość stolarki okiennej i witryny - zamontowane. W terenie wykonane w większości utwardzenia terenu dróg i parkingów oraz taras od strony basenowej i SPA. Wewnątrz stan surowy za wyjątkiem holu głównego, gdzie zamontowano docelową ściankę wspinaczkową oraz rozpoczęto prace glazurnicze w gabinetach zabiegowych, toaletach, szatniach basenowych. W pomieszczeniach chemii basenowej (podbasenie) rozpoczęto układanie płytek na ścianach i posadzkach. W części basenowej i holu głównego sufity oraz skosy zostały wykonane jako drewniane. W hali basenowej zamontowano dotąd basen z ruchomym dnem, stalowe korpusy wanien SPA oraz częściowo stalową nieckę basenu rekreacyjnego oraz rynnę niecki brodzika dla dzieci. Obwodowo zamontowano stalowe szyny odwodnienia liniowego. Część stolarki wewnętrznej została zamontowana, m.in. witryna pomiędzy halą basenową i holem.

W zakresie branży sanitarnej w większości wykonana zewnętrzna instalacja wodociągowa i solankowa, dolne źródło ciepła, zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej, kotłownia, technologia basenowa. Częściowo/fragmentarycznie wykonano instalację wewnętrzną wod-kan, co., rozpoczęte prace związane z rozprowadzeniem instalacji wentylacji mechanicznej.

W zakresie branży elektrycznej wykonana główna linia zasilająca, w większej części: zewnętrzne linie kablowe, oświetlenie zewnętrzne terenu, kanalizacja teletechniczna, zewnętrzna instalacja uziemiająca, rozdzielnice zasilające, częściowo/fragmentarycznie: wewnętrzne linie zasilające, instalacje oświetlenia podstawowego, instalacja uziemiająca i połączeń wyrównawczych, instalacja oddymiania klatki schodowej.

#### 1. Rozbudowa promenady zdrojowej.

Wykonano pełen zakres prac.

### 1.1.3. Finansowanie inwestycji do końca 2023 r.

Zgodnie z wnioskiem o dofinansowanie złożonym przez Gminę Gołdap do Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2014-2020 w ramach Działania 6.2 Dziedzictwo naturalne, Poddziałanie 6.2.1 Infrastruktura uzdrowskowa całkowita wartość inwestycji wynosiła 29.059.555,68 zł, w tym:

Kategoria kosztów	Wydatki kwalifikowalne w zł	Wydatki niekwalifikowalne w zł	Razem wydatki w zł	Dofinansowanie w zł
Prace przygotowawcze (dokumentacja techniczna)	289.050,00	2.767,50	291.817,50	245.663,60
Roboty budowlane	20.547.450,00	8.084.488,18	28.631.938,18	17.463.277,76

Nadzór inwestorski	115.800,00	0,00	115.800,00	98.418,42
Promocja projektu	10.000,00	0,00	10.000,00	8.499,00
Studium wykonalności	10.000,00	0,00	10.000,00	8.499,00
<b>OGÓŁEM</b>	<b>20.972.300,00</b>	<b>8.087.255,68</b>	<b>29.059.555,68</b>	<b>17.824.357,77</b>

Planowane źródła finansowania inwestycji:

- 1) Dofinansowanie ze środków EFRR – **17.824.357,77 zł**, tj. 84,99% wydatków kwalifikowalnych
- 2) Środki własne Gminy Gołdap - **11.235.197,91 zł**, tj. 15,01% wydatków kwalifikowalnych + 100% wydatków niekwalifikowalnych w projekcie.

Realizację inwestycji zaplanowano na lata 2018-2020. Niestety nie udało się zrealizować całego zakresu robót i działań w przewidzianym terminie. Zgodnie z wnioskiem sprawozdawczym z listopada 2023 r. przedłożonym przez Gminę Gołdap do Urzędu Marszałkowskiego Województwa Warmińsko-Mazurskiego wartość wykonanych prac wyniosła **17.473.016,33 zł**, w tym:

Kategoria kosztów	Poniesione wydatki kwalifikowalne w zł	% wykonania w stosunku do budżetu	Poniesione wydatki niekwalifikowalne w zł	% wykonania w stosunku do budżetu	Razem poniesione wydatki w zł
Prace przygotowawcze (dokumentacja techniczna)	289.050,00	100,00%	0,00	0,00%	289.050,00
Roboty budowlane	12.258.232,84	59,66%	4.819.665,48	59,62%	17.077.898,32
Nadzór inwestorski	68.172,41	58,87%	26.495,60	Nie planowano wydatków niekwalifikowalnych	94.668,01
Promocja projektu	1.400,00	14,00%	0,00	Nie planowano wydatków niekwalifikowalnych	1.400,00
Studium wykonalności	10.000,00	100%	0,00	Nie planowano wydatków niekwalifikowalnych	10.000,00
<b>OGÓŁEM</b>	<b>12.626.855,25</b>	<b>60,21%</b>	<b>4.846.161,08</b>	<b>59,92%</b>	<b>17.473.016,33</b>

W wyniku negocjacji przeprowadzonych przez Gminę Gołdap z Urzędem Marszałkowskim Województwa Warmińsko-Mazurskiego część wydatków w wysokości 4.218.781,67 zł poniesionych za roboty budowlane dotyczące wyłącznie budowy Zakładu Przyrodoleczniczego zostanie uznana za kwalifikowalne. W związku z tym źródła finansowania poniesionych wydatków projektu przedstawiają się następująco:

Kategoria kosztów	Wydatki kwalifikowalne w zł	Wydatki niekwalifikowalne w zł	Razem wydatki w zł	Dofinansowanie z EFRR w zł	Budżet Gminy
Prace przygotowawcze (dokumentacja techniczna)	121.789,68	167.260,32	289.050,00	103.509,04	185.540,96

Roboty budowlane, w tym:	16.477.014,51	600.883,81	17.077.898,32	14.003.814,63	3.074.083,69
- Rozbudowa Promenady Zdrojowej	1.541.043,15	600.883,81	2.141.926,96	1.309.732,57	832.194,39
- Budowa Zakładu Przyrodoleczniczego	14.935.971,36	0,00	14.935.971,36	12.694.082,05	2.241.889,31
Nadzór inwestorski	47.879,51	46.788,50	94.668,01	40.692,79	53.975,22
Promocja projektu	1.400,00	0,00	1.400,00	1.189,86	210,14
Studium wykonalności	10.000,00	0,00	10.000,00	8.499,00	1.501,00
<b>OGÓŁEM</b>	<b>16.658.083,70</b>	<b>814.932,63</b>	<b>17.473.016,33</b>	<b>14.157.705,32</b>	<b>3.315.311,01</b>

#### 1.1.4. Inwestycja po 2023 r.

Dokończenie budowy Zakładu Przyrodoleczniczego w Uzdrowisku Gołdap wymaga wykonania następującego zakresu prac:

##### 1. Prace naprawcze – branża budowlana:

###### 1) W zakresie części drewnianej:

- a) naprawa geometrii poprzez rektyfikację położenia dźwigarów głównych hali, po uprzednim demontażu świetlików, witryn oraz demontażu warstw pokrycia dachu i warstw izolacyjnych dachu;
- b) zmiana wykonanych warstw izolacyjnych dla dachów pokrytych z dachówki i blachy trapezowej – wymiana zastosowanych płyty termoizolacyjne Thermano gr. 14 cm oraz wodoodpornej sklejki trudnopalnej z certyfikatem reakcji na ogień Bfl-s1, na wełnę mineralną, wymiana sklejki na sklejkę niezapalną liściastą, wodoodporną klasy reakcji na ogień B-S1;
- c) naprawa dźwigarów - poprzez sklejanie, dokręcanie wkrętami dla dźwigarów, zabezpieczenie powierzchni drewnianych preparatem do niezapalności zgodnie z projektem.
- d) Stężenia – wykonanie dodatkowych stężeń, oczyszczenie i wykonanie ocynku wraz z powłoką poliestrową istniejących stężeń.
- e) Uzupełnienie brakujących śrub i zabezpieczenie istniejących.
- f) Impregnacja konstrukcji drewnianych po ich odkryciu.

###### 2) W zakresie części żelbetowej i tradycyjnej:

- a) wzmocnienia ścian zewnętrznych fundamentowych z wykorzystaniem płaskowników stalowych naklejanych i kołkowanych do ścian;
- b) wzmocnienia stropu podbasenia (osie 9-13 G-F) z wykorzystaniem belek stalowych HEB120;
- c) wzmocnienia stropu podbasenia i jacuzzi w rejonie jacuzzi i płyt jacuzzi - dodatkowe podparcia ze słupów HEB120;
- d) wzmocnienie stropu podbasenia (osie 15-17 E) z wykorzystaniem belek stalowych HEB120;
- e) wzmocnienie stropu podbasenia - wykonanie nadlewki z betonu C30/37 XD3 gr. 7 cm zbrojonej;
- f) zabezpieczenie płyty podbasenia od spodu farbami odpornymi na chlorki;
- g) naprawa uszkodzonych posadzek podbasenia;



- h) wykonanie bloków betonowych pod urządzenia technologiczne podbasenia;
  - i) naprawa pokrycia z papy na dachach płaskich na konstrukcji żelbetowej;
- 3) W pozostałym zakresie:
- a) montaż nowych fasad zewnętrznych i witryn zgodnych z wymaganiami projektu;
  - b) poprawa obróbek blacharskich, odwodnienia dachów;
2. Kontynuacja budowy wraz z usunięciem wad w zakresie pozostałych branż:
- 1) W zakresie architektury, konstrukcji:
- a) część zabiegowa:
    - korekta układu funkcjonalnego (pomieszczenia zabiegowe, łazienki) wyburzenie części ścianek istniejących, budowę nowych,
    - wykonanie magazynków i wc personelu,
    - wykonanie recepcji w formie zabudowy oraz poczekalni,
    - wykonanie zaplecza szatniowego z toaletami dla pacjentów oraz aneksu wypoczynkowego po zabiegach,
    - wykończenie pomieszczeń.
  - b) szatnie i umywalnie basenowe:
    - korekta układu funkcjonalnego wyburzenie części ścianek istniejących i przebicia, nowe nadproża w ścianie nośnej oraz budowę nowych ścianek (zmiana układu wewnętrznego szatni, wydzielenie pomieszczeń ratownika poza szatniami),
    - wykonanie szatni z łazienką dla ratowników oraz pomieszczenia ratowników,
    - wykończenie pomieszczeń.
  - c) hol główny:
    - wydzielenie strefy bezpieczeństwa dla ścianki wspinaczkowej,
    - wykonanie: recepcji ścianki, recepcji basenu, punktu cafe z zapleczem, recepcji zabiegowej w formie zabudowy meblowej,
    - wykonanie kąpika dla dzieci,
    - salki konsumpcji,
    - toalet ogólnych,
    - wykończenie pomieszczeń.
  - d) część odnowy biologicznej:
    - wykonanie kompleksu saun: sauna bio, sauna fińska, 2 łaźnie parowe, 2 aneksy z natryskiem, przestrzeń wypoczynku, wc,
    - wykonanie magazynku czystego i brudnego oraz w bliskim sąsiedztwie odnowy szatni damskiej i męskiej wraz z łazienkami dla personelu oraz pomieszczenia socjalnego,
    - wykończenie pomieszczeń.
  - e) korekta układu funkcjonalnego na I piętrze (magazynku) wykonanie serwerowni wraz z korytarzem i pomieszczeniem porządkowym, wykończenie pomieszczeń,
  - f) wykonanie zadaszenia schodów zewnętrznych, zamurowanie okna w osi 5, dokończenie pokrycia dachowego, dokończenie elewacji budynku, dokończenie montażu niecek basenowych,
  - g) wykonanie wzmocnień dla przejść instalacyjnych w stropach podbasenia nad parterem oraz 1 piętrem,
  - h) wykonanie podkonstrukcji pod zielenią, aranżacja wnętrza zielenią – nasadzenia w donicach, na belkach.
- 2) W zakresie zagospodarowania terenu:
- a) dokończenie robót drogowych (utwardzenia) ok. 10 %,

- b) wykonanie oznakowania, dostawa i montaż małej architektury, wykonanie ogrodzenia przepompowni,
  - c) urządzenie terenów zieleni: nasadzenia drzew, krzewów, traw ozdobnych, wykonanie trawników.
- 3) Branża elektryczna:
- a) demontaż istniejących na budowie instalacji elektrycznych i teletechnicznych.
  - b) wykonanie wszystkich instalacji jako nowe tj.:
    - instalacji oświetlenia ogólnego i awaryjnego,
    - instalacji gniazd wtykowych,
    - instalacji zasilających urządzenia technologiczne,
    - instalacji uziemiającej i odgromowej,
    - instalacji ochrony przeciwporażeniowej i połączeń wyrównawczych,
    - instalacji logicznych,
    - instalacji kamer ochrony,
    - instalacji kontroli dostępu KD,
    - instalacji SSWiN,
    - instalacji systemu przyzywowego,
    - instalacji systemu ESOK,
    - instalacji systemu nagłośnienia,
    - instalacji systemu domofonowego,
    - inne instalacje teletechniczne,
    - sieci elektryczne w terenie,
    - kanalizacji kablowej teletechnicznej w terenie,
    - rozdzielnice zasilające.
- 4) Branża sanitarna:
- a) instalacje zewnętrzne:
    - wykonanie przyłącza solankowego,
    - wykonanie zewnętrznej kanalizacji technologicznej – zbiornik na ścieki technologiczne,
    - doposażenie istniejących studzienek od wymienników gruntowych o armaturę odpowietrzającą, odwadniającą, odcinającą, rozdzielczą,
    - korekta wyjścia kanalizacji sanitarnej z budynku oraz jej trasy (demontaż istniejącej kanalizacji i montaż nowej).
  - b) instalacje wewnętrzne:
    - demontaż części istniejących instalacji wody oraz przyborów w związku z korektami w istniejącym układzie funkcjonalnym, wykonanie instalacji w nowych pomieszczeniach, montaż dodatkowych hydrantów,
    - rozdzielenie instalacji technologicznej i sanitarnej - fragmenty istniejącej instalacji do demontażu,
    - przepięcie wpustu dachowego z kanalizacji sanitarnej do kolektora zbiorczego kanalizacji deszczowej,
    - demontaż części istniejących szaf rozdzielaczowych w holu wraz z instalacją rurową od źródła ciepła, montaż w nowych lokalizacjach,
    - wykonanie instalacji ogrzewania budynku - ogrzewanie płaszczyznowe (część basenowa, doprowadzenie ciepła technologicznego do nowoprojektowanych central oraz wymienników ciepła zlokalizowanych na poziomie piwnic (do podgrzewu wody basenowej),
    - wykonanie ogrzewania podłogowego,

- montaż wentylacji w docelowych lokalizacjach z wykorzystaniem istniejących złożonych na budowie central,
- wykonanie instalacji chłodzenia dla pomieszczenia serwerowni,
- wykonanie wentylacji wyciągowej mechanicznej oraz grawitacyjnej dla pomieszczeń podbasenia- pom. chlorowni, ph i koagulatu,
- wykonanie dodatkowej nitki nawiewu -wzdłuż przeszkleń hali basenowej,
- wykonanie nawiewu dla nawiewników szczelinowych - puszki rozprężne hali basenowej,
- wykonanie czerpni przy osi 2 i wyrzutni przy osi 9.

5) Dostawa wyposażenia:

- wyposażenie meblowe,
- wyposażenie medyczne,
- wyposażenie gospodarcze,
- wyposażenie AGD.

W lutym 2024 r. Gmina Gołdap dokonała aktualizacji wyceny wartości szacunkowej inwestycji związanej z dokończeniem budowy Zakładu Przyrodoleczniczego w Uzdrowisku Gołdap.

Lp.	Kosztorys inwestorski - branża	Wartość netto w zł	VAT	Wartość brutto w zł
1	Branża budowlana	12 387 009,94	2 849 012,29	15 236 022,23
2	Branża sanitarna – zewnętrzne instalacje sanitarne	121 155,58	27 865,78	149 021,36
3	Branża sanitarna – wewnętrzne instalacje sanitarne	3 196 129,53	735 109,79	3 931 239,32
4	Branża sanitarna – przyłącze wody solankowej	105 710,96	24 313,52	130 024,48
5	Branża elektryczna – instalacje elektryczne	2 243 216,91	515 939,89	2 759 156,80
	<b>RAZEM roboty budowlane</b>	<b>18 053 222,92</b>	<b>4 152 241,27</b>	<b>22 205 464,19</b>
6	Nadzór inwestorski (1,5%)	270 798,34	62 283,62	333 081,96
	<b>Ogółem nakłady</b>	<b>18 324 021,26</b>	<b>4 214 524,89</b>	<b>22 538 546,15</b>

Planowane źródła finansowania:

- 1) Rządowy Fundusz POLSKI ŁAD - 7.100.000,00 zł
- 2) Środki własne Gminy - 15.438.546,15 zł

Okres realizacji inwestycji: 18 m-cy w latach 2024-2025.

## 2. Analiza finansowa projektu

### 1.1. Założenia analizy finansowej

Analiza finansowa projektu została przeprowadzona z wykorzystaniem arkusza uniwersalnego dołączonego do dokumentacji konkursowej.

Inwestycja będzie realizowana wyłącznie przez Gminę Gołdap bez udziału partnerów. Gmina będzie właścicielem infrastruktury. Stąd też nakłady inwestycyjne i koszty zostały określone z punktu widzenia właściciela infrastruktury.

#### 1.1.1. Określenie okresu odniesienia

Projekt będzie realizowany w ramach Działania 6.2 Dziedzictwo naturalne. Okres referencyjny dla tego typu inwestycji zgodnie z Załącznikiem I do rozporządzenia nr 480/2014 wynosi 15 lat.

Z uwagi na to, że niniejsza analiza stanowi aktualizację analizy wykonanej w 2018 roku, a inwestycja została częściowo rozliczona, jako rok rozpoczęcia przyjęto rok 2023, w którym ujęto całkowite wydatki poniesione na zrealizowaną część inwestycji.

Dokończenie inwestycji zaplanowano na lata 2024-2025.

#### 1.1.2. Określenie kategorii projektu generującego dochód

Projekt należy do projektów generujących dochód w rozumieniu art. 61 ust. 1 rozporządzenia nr 1303/2013.

Określenie projektu generującego dochód w fazie operacyjnej			
	Wyszczególnienie	Wartość	Spełnienie warunków, dla których wyliczana jest luka
1	Projekt generuje dochód zgodnie z art. 61 ust. 1 rozporządzenia nr 1303/2013 (wpływy środków pieniężnych z bezpośrednich wpłat dokonywanych przez użytkowników za towary lub usługi zapewniane przez projekt lub oszczędności kosztów działalności osiągnięte przez projekt) [zł]	17 621 726,87	Spełnia
2	Istnieje możliwość określenia w okresie odniesienia, przychodu z wyprzedzeniem [Tak/Nie]	Tak	Spełnia
3	Oszczędności kosztów operacyjnych traktuje się jako dochód projektu (Tak/Nie)	Nie	Spełnia
4	Całkowity kwalifikowalny koszt przed zastosowaniem art. 61 ust. 1-6 rozporządzenia nr 1303/2013 jest wyższy niż 1 mln EUR [EUR]	9 004 700,52	Spełnia
5	W projekcie występuje pomoc publiczna [Tak/Nie]	Nie	Spełnia
6	Stopień, w jakim występuje pomoc publiczna [%]		
7	W projekcie występuje pomoc de minimis [Tak/Nie]	Nie	Spełnia
7	<b>Projekt jest projektem generującym dochód, dla którego należy wyliczyć lukę (wszystkie odpowiedzi "Spełnia")</b>	<b>x</b>	<b>Jest projektem generującym dochód</b>

Projekt bez pomocy publicznej i bez pomocy de minimis.

Pomoc publiczna to udzielone przez państwo lub z zasobów państwowych wsparcie dla przedsiębiorstwa lub przedsiębiorstw, które uprzywilejowuje je względem innych podmiotów działających na rynku, grożąc przez to zakłóceniem konkurencji i wpływając na wymianę handlową na rynku wewnętrznym UE.

Z art. 107 ust. 1 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (TFUE) wynika, że wsparcie musi spełnić poniższe cechy, aby zostało uznane za pomoc publiczną:

- 1) Dotyczy przedsiębiorstwa (przedsiębiorcy) w rozumieniu unijnego prawa konkurencji,
- 2) Jest przyznawane przez państwo lub pochodzi ze środków państwowych,
- 3) Udzielane jest na warunkach korzystniejszych niż oferowane na rynku,
- 4) Ma charakter selektywny (uprzywilejowuje określone przedsiębiorstwo lub przedsiębiorstwa albo produkcję określonych towarów),
- 5) Grozi zakłóceniem lub zakłóca konkurencję oraz wpływa na wymianę handlową między Państwami Członkowskimi UE.

Brak spełnienia choćby jednej z wyżej wymienionych cech wyklucza występowanie pomocy publicznej i tym samym wyklucza konieczność zastosowania przepisów regulujących dopuszczalność pomocy publicznej.

**W przypadku analizowanego przedsięwzięcia należy stwierdzić, że projekt nie spełnia pierwszej przesłanki** tj. nie dotyczy przedsiębiorstwa (przedsiębiorcy) w rozumieniu unijnego prawa konkurencji.

Przedsięwzięcie realizowane jest przez Gminę Gołdap – jednostkę samorządu terytorialnego. Dofinansowanie przyznane na realizację przedsięwzięcia nie zostanie wykorzystane przez Gminę w związku z działalnością gospodarczą w rozumieniu unijnego prawa konkurencji, a więc nie stanowi pomocy publicznej. Dofinansowanie nie będzie też stanowiło pomocy pośredniej, gdyż osoby korzystające z Zakładu Przyrodoleczniczego nie reprezentują przedsiębiorstw w rozumieniu unijnego prawa konkurencji.

### 1.1.3. Określenie maksymalnej stopy współfinansowania

W przypadku projektów, które nie są objęte pomocą publiczną oraz *de minimis*, a generują dochód, dla obliczenia maksymalnego poziomu współfinansowania wykorzystuje się metodę luki finansowej.

Kalkulacja poziomu dofinansowania, w tym luki w finansowaniu			
Lp.	Wyszczególnienie składników do wyliczenia poziomu dofinansowania	Oznaczenie	Wartość
1	Suma zdyskontowanych nakładów inwestycyjnych na realizację projektu ( <i>bez rezerw na nieprzewidziane wydatki</i> ) plus ew. suma zdyskontowanych zmian w kapitale obrotowym netto w fazie inwestycyjnej	DIC	38 588 359,02
2	Suma zdyskontowanych dochodów powiększonych o wartość rezydualną	DNR	-19 904 259,46
3	Wskaźnik luki w finansowaniu	R	100,00%
4	Całkowite koszty kwalifikowalne (niezdyskontowane), spełniające kryteria kwalifikowalności prawnej oraz ew. rezerwa na nieprzewidziane wydatki	EC	39 194 759,93
5	Całkowite koszty kwalifikowalne skorygowane o wskaźnik luki w finansowaniu	ECR	39 194 759,93
6	Maksymalna wielkość współfinansowania określona dla Działania / konkursu	Max CRpa	85%
7	<b>Maksymalna możliwa dotacja UE</b>	<b>Dotacja UE</b>	<b>33 315 545,94</b>
8	<b>Poziom dofinansowania projektu z EFRR</b>	<b>%</b>	<b>85,00%</b>

Inwestycja wymaga współfinansowania. Możliwy poziom dofinansowania inwestycji ze środków EFRR wynosi 85%. Gmina Gołdap wnioskuje o dofinansowanie na poziomie 84,99%.

### 1.1.4. Określenie kwalifikowalności VAT

W przypadku analizowanej inwestycji podatek VAT jest kosztem kwalifikowalnym. Gmina Gołdap, jako jednostka samorządu terytorialnego nie jest czynnym podatnikiem VAT (nie świadczy usług opodatkowanych), w związku z czym, nie będzie mieć możliwości odzyskania podatku VAT, poprzez odliczenie zapłaconego podatku VAT naliczonego od pobranego podatku VAT należnego, w myśl art. 5 i art. 86 Ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2008 r., Nr 209 poz. 1320).

### 1.1.5. Określenie zapotrzebowania na kapitał obrotowy

Podstawą wyliczenia zapotrzebowania na kapitał obrotowy była analiza cykli rotacji zapasów materiałowych, należności krótkoterminowych oraz zobowiązań krótkoterminowych w podobnych jednostkach (zakłady przyrodolecznicze) działających na terenie Polski.

Przyjęto następujące założenia:

- 1) Cykl rotacji zapasów materiałowych – 2 dni
- 2) Cykl rotacji należności krótkoterminowych – 30 dni
- 3) Cykl rotacji zobowiązań krótkoterminowych – 18 dni.

Na podstawie powyższych założeń, uniwersalny model ekonomiczny dokonał kalkulacji zapotrzebowania na kapitał obrotowy wywołany realizacją inwestycji.

Kalkulacja zapotrzebowania na kapitał obrotowy						
Lp.	Wyszczególnienie	Jedn.	Faza inwest.	Faza inwest.	Faza inwest.	Faza oper.
			2023	2024	2025	2026
I.1.	Podstawa liczenia kapitału (zmiana kosztów materiałowych i energii) do analizy finansowej – w cenach brutto	zł	0,00	0,00	0,00	1 518 912,07
I.2.	Podstawa liczenia kapitału (zmiana kosztów materiałowych i energii) do analizy ekonomicznej – w cenach netto	zł	0,00	0,00	0,00	1 378 376,96
I.3.	Cykl rotacji materiałów	dzień	2,00	2,00	2,00	2,00
I.4.	Kapitał finansujący zapasy materiałowe do analizy finansowej – w cenach brutto	zł	0,00	0,00	0,00	8 322,81
I.5.	Kapitał finansujący zapasy materiałowe do analizy ekonomicznej – w cenach netto	zł	0,00	0,00	0,00	7 552,75
II.1.	Podstawa liczenia kapitału (zmiana przychodów operacyjnych) do analizy finansowej – w cenach brutto	zł	0,00	0,00	0,00	2 030 848,16
II.2.	Podstawa liczenia kapitału (zmiana przychodów operacyjnych) do analizy ekonomicznej – w cenach netto	zł	0,00	0,00	0,00	2 030 848,16
II.3.	Cykl rotacji należności	dzień	30,00	30,00	30,00	30,00
II.4.	Kapitał finansujący należności do analizy finansowej – w cenach brutto	zł	0,00	0,00	0,00	166 919,03
II.5.	Kapitał finansujący należności do analizy ekonomicznej – w cenach netto	zł	0,00	0,00	0,00	166 919,03
III.1.	Podstawa liczenia kapitału (zmiana materiałów i energii oraz usług obcych) do analizy finansowej – w cenach brutto	zł	0,00	0,00	0,00	2 840 100,26
III.2.	Podstawa liczenia kapitału (zmiana materiałów i energii oraz usług obcych) do analizy ekonomicznej – w cenach netto	zł	0,00	0,00	0,00	2 577 324,16
III.3.	Cykl rotacji zobowiązań	dzień	18,00	18,00	18,00	18,00
III.4.	Kapitał finansujący zapasy zobowiązania do analizy finansowej – w cenach brutto	zł	0,00	0,00	0,00	140 059,74
III.5.	Kapitał finansujący zapasy zobowiązania do analizy ekonomicznej – w cenach netto	zł	0,00	0,00	0,00	127 100,92
IV.1.	Zapotrzebowanie na kapitał obrotowy do analizy finansowej – w cenach brutto (I.4+II.4-III.4)	zł	0,00	0,00	0,00	35 182,10
IV.2.	Zapotrzebowanie na kapitał obrotowy do analizy ekonomicznej – w cenach netto (I.5+II.5-III.5)	zł	0,00	0,00	0,00	47 370,86
V.	w tym zmiana podatku VAT w kapitale obrotowym wywołana realizacją projektu	zł/rok	0,00	0,00	0,00	-12 188,76

Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.
2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1 518 303,75	1 517 691,98	1 517 097,90	1 516 500,66	1 515 900,28	1 515 318,27	1 514 733,40	1 514 167,39	1 513 620,57	1 513 071,38	1 512 541,83
1 378 376,96	1 378 376,96	1 378 376,96	1 378 376,96	1 378 376,96	1 378 376,96	1 378 376,96	1 378 376,96	1 378 376,96	1 378 376,96	1 378 376,96
2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
8 319,47	8 316,12	8 312,87	8 309,59	8 306,30	8 303,11	8 299,91	8 296,81	8 293,81	8 290,80	8 287,90
7 552,75	7 552,75	7 552,75	7 552,75	7 552,75	7 552,75	7 552,75	7 552,75	7 552,75	7 552,75	7 552,75
2 030 848,16	2 030 848,16	2 030 848,16	2 030 848,16	2 030 848,16	2 030 848,16	2 030 848,16	2 030 848,16	2 030 848,16	2 030 848,16	2 030 848,16
2 030 848,16	2 030 848,16	2 030 848,16	2 030 848,16	2 030 848,16	2 030 848,16	2 030 848,16	2 030 848,16	2 030 848,16	2 030 848,16	2 030 848,16
30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
166 919,03	166 919,03	166 919,03	166 919,03	166 919,03	166 919,03	166 919,03	166 919,03	166 919,03	166 919,03	166 919,03
166 919,03	166 919,03	166 919,03	166 919,03	166 919,03	166 919,03	166 919,03	166 919,03	166 919,03	166 919,03	166 919,03
2 838 962,83	2 837 818,92	2 836 708,09	2 835 591,35	2 834 468,75	2 833 380,48	2 832 286,88	2 831 228,54	2 830 206,08	2 829 179,21	2 828 189,04
2 577 324,16	2 577 324,16	2 577 324,16	2 577 324,16	2 577 324,16	2 577 324,16	2 577 324,16	2 577 324,16	2 577 324,16	2 577 324,16	2 577 324,16
18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00
140 003,65	139 947,23	139 892,45	139 837,38	139 782,02	139 728,35	139 674,42	139 622,23	139 571,81	139 521,17	139 472,34
127 100,92	127 100,92	127 100,92	127 100,92	127 100,92	127 100,92	127 100,92	127 100,92	127 100,92	127 100,92	127 100,92
35 234,85	35 287,92	35 339,45	35 391,24	35 443,31	35 493,79	35 544,52	35 593,61	35 641,03	35 688,66	35 734,59
47 370,86	47 370,86	47 370,86	47 370,86	47 370,86	47 370,86	47 370,86	47 370,86	47 370,86	47 370,86	47 370,86
-12 136,01	-12 082,94	-12 031,41	-11 979,62	-11 927,55	-11 877,07	-11 826,34	-11 777,25	-11 729,83	-11 682,20	-11 636,27

- 1.1.6. Analiza dostępności cenowej (dotyczy usług wodno-kanalizacyjnych i gospodarowania odpadami) i ubóstwa energetycznego (dotyczy usług energetycznych)

*NIE DOTYCZY*

## 1.2. Kalkulacja nakładów inwestycyjnych

Kalkulację nakładów inwestycyjnych przeprowadzono z uwzględnieniem dotychczas poniesionych wydatków oraz aktualnej wyceny kosztów robót związanych z dokończeniem budowy Zakładu Przyrodoleczniczego w Uzdrowisku Gołdap.

Tabela 1. Harmonogram ponoszenia nakładów inwestycyjnych

Lp.	Kategoria kosztów	Nakłady poniesione do końca 2023 r. w PLN netto	Nakłady do poniesienia w PLN netto		Razem nakłady netto	VAT	Razem nakłady brutto
			2024	2023			
<b>Koszty kwalifikowalne</b>							
1	Prace przygotowawcze (dokumentacja techniczna)	99 016,00	0,00	0,00	99 016,00	22 773,68	121 789,68
2	Roboty budowlane i wyposażenie	13 395 946,76	6 044 115,00	12 009 107,92	31 449 169,68	7 233 309,03	38 682 478,71
3	Nadzór inwestorski	38 926,43	90 661,72	180 136,62	309 724,77	71 236,70	380 961,47
4	Promocja projektu	1 138,21	0,00	0,00	1 138,21	261,79	1 400,00
5	Studium wykonalności	8 130,08	0,00	0,00	8 130,08	1 869,92	10 000,00
	<b>OGÓŁEM koszty kwalifikowalne</b>	<b>13 543 157,48</b>	<b>6 134 776,72</b>	<b>12 189 244,54</b>	<b>31 867 178,74</b>	<b>7 329 451,12</b>	<b>39 196 629,86</b>
<b>Koszty niekwalifikowalne</b>							
1	Prace przygotowawcze (dokumentacja techniczna)	135 984,00	0,00	0,00	135 984,00	31 276,32	167 260,32
2	Roboty budowlane i wyposażenie	488 523,42	0,00	0,00	488 523,42	112 360,39	600 883,81
3	Nadzór inwestorski	38 039,43	0,00	0,00	38 039,43	8 749,07	46 788,50
4	Promocja projektu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Studium wykonalności	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>OGÓŁEM koszty niekwalifikowalne</b>	<b>662 546,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>662 546,85</b>	<b>152 385,78</b>	<b>814 932,63</b>
	<b>OGÓŁEM NAKŁADY INWESTYCYJNE</b>	<b>14 205 704,33</b>	<b>6 134 776,72</b>	<b>12 189 244,54</b>	<b>32 529 725,59</b>	<b>7 481 836,90</b>	<b>40 011 562,49</b>

Nie planuje się rezerwy na nieprzewidziane wydatki. Wnioskodawca nie planuje zaciągania kredytu na realizację projektu.



Tabela 2. Źródła finansowania inwestycji

Lp.	Kategoria kosztów	Nakłady poniesione do końca 2023 r. w PLN brutto	Dofinansowanie ze środków RPO Warmia i Mazury	Budżet Gminy Gołdap	Nakłady do poniesienia w latach 2024-2025 w PLN brutto	Dofinansowanie ze środków Rządowego Funduszu POLSKI ŁAD	Budżet Gminy Gołdap	Razem nakłady brutto	Razem dofinansowanie ze źródeł zewnętrznych	Razem Budżet Gminy Gołdap
<b>Koszty kwalifikowalne</b>										
1	Prace przygotowawcze (dokumentacja techniczna)	121 789,68	103 509,04	18 280,64	0,00	0,00	0,00	121 789,68	103 509,04	18 280,64
2	Roboty budowlane i wyposażenie	16 477 014,51	14 003 814,63	2 473 199,88	22 205 464,20	7 100 000,00	15 105 464,20	38 682 478,71	21 103 814,63	17 578 664,08
3	Nadzór inwestorski	47 879,51	40 692,79	7 186,72	333 081,96	0,00	333 081,96	380 961,47	40 692,79	340 268,68
4	Promocja projektu	1 400,00	1 189,86	210,14	0,00	0,00	0,00	1 400,00	1 189,86	210,14
5	Studium wykonalności	10 000,00	8 499,00	1 501,00	0,00	0,00	0,00	10 000,00	8 499,00	1 501,00
	<b>OGÓŁEM koszty kwalifikowalne brutto</b>	<b>16 658 083,70</b>	<b>14 157 705,32</b>	<b>2 500 378,38</b>	<b>22 538 546,16</b>	<b>7 100 000,00</b>	<b>15 438 546,16</b>	<b>39 196 629,86</b>	<b>21 257 705,32</b>	<b>17 938 924,54</b>
<b>Koszty niekwalifikowalne</b>										
1	Prace przygotowawcze (dokumentacja techniczna)	167 260,32	0,00	167 260,32	0,00	0,00	0,00	167 260,32	0,00	167 260,32
2	Roboty budowlane i wyposażenie	600 883,81	0,00	600 883,81	0,00	0,00	0,00	600 883,81	0,00	600 883,81
3	Nadzór inwestorski	46 788,50	0,00	46 788,50	0,00	0,00	0,00	46 788,50	0,00	46 788,50
4	Promocja projektu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Studium wykonalności	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>OGÓŁEM koszty niekwalifikowalne brutto</b>	<b>814 932,63</b>	<b>0,00</b>	<b>814 932,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>814 932,63</b>	<b>0,00</b>	<b>814 932,63</b>
	<b>OGÓŁEM NAKŁADY INWESTYCYJNE</b>	<b>17 473 016,33</b>	<b>14 157 705,32</b>	<b>3 315 311,01</b>	<b>22 538 546,16</b>	<b>7 100 000,00</b>	<b>15 438 546,16</b>	<b>40 011 562,49</b>	<b>21 257 705,32</b>	<b>18 753 857,17</b>

3.2.1. Kalkulacja nakładów inwestycyjnych (koszty kwalifikowalne i niekwalifikowalne) i rezerw								
I.	Koszty kwalifikowalne	Wartość netto	Stawka VAT	Stawka amortyzacji	Sprawdzenie podziału kosztu NETTO na lata	Faza inwest.	Faza inwest.	Faza inwest.
						2023	2024	2025
1	Prace przygotowawcze (dokumentacja techniczna)	99 016,00	23%	2,5%		99 016,00	0,00	0,00
2	Roboty budowlane i wyposażenie	31 449 169,68	23%	2,5%		13 395 946,76	6 044 115,00	12 009 107,92
3	Nadzór inwestorski	309 724,77	23%	2,5%		38 926,43	90 661,72	180 136,62
4	Promocja projektu	1 138,21	23%	0,0%		1 138,21	0,00	0,00
5	Studium wykonalności	8 130,08	0%	0,0%		8 130,08	0,00	0,00
II.	Koszty niekwalifikowalne	Wartość netto	Stawka VAT	Stawka amortyzacji	Sprawdzenie podziału kosztu NETTO na lata	Faza inwest.	Faza inwest.	Faza inwest.
						2023	2024	2025
1	Prace przygotowawcze (dokumentacja techniczna)	135 984,00	23%	2,5%		135 984,00	0,00	0,00
2	Roboty budowlane i wyposażenie	488 523,42	23%	2,5%		488 523,42	0,00	0,00
3	Nadzór inwestorski	38 039,43	23%	2,5%		38 039,43	0,00	0,00
4	Promocja projektu	0,00	23%	0,0%		0,00	0,00	0,00
5	Studium wykonalności	0	0%	0,0%		0,00	0,00	0,00

Założono, że po zakończeniu inwestycji co roku prowadzone będą przez Beneficjenta bieżące prace serwisowe, konserwacyjne i drobne prace naprawcze. W związku z trwałością elementów składających się na inwestycję znacznie przekraczających okres analizy, przyjęto, że w okresie referencyjnym nie zostaną przeprowadzone prace remontowe/odtworzeniowe. Gwarantem trwałości przyjętych założeń jest Gmina Gołdap.

Podsumowanie kosztów inwestycyjnych					
V.	Koszty inwestycyjne odtworzeniowe oraz rezerwy	Ogółem	Faza inwest.	Faza inwest.	Faza inwest.
			2023	2024	2025
I.1.	Koszty kwalifikowalne do analizy ekonomicznej – w cenach netto	31 867 178,74	13 543 157,48	6 134 776,72	12 189 244,54
I.2.	VAT kwalifikowalny	7 327 581,19	3 113 056,30	1 410 998,65	2 803 526,24
<b>I.3.</b>	<b>Koszty kwalifikowalne do analizy finansowej – w cenach brutto (I.1+I.2)</b>	<b>39 194 759,93</b>	<b>16 656 213,78</b>	<b>7 545 775,37</b>	<b>14 992 770,78</b>
II.1.	Koszty niekwalifikowalne do analizy ekonomicznej – w cenach netto	662 546,85	662 546,85	0,00	0,00
II.2.	VAT niekwalifikowalny	152 385,78	152 385,78	0,00	0,00
<b>II.3.</b>	<b>Koszty niekwalifikowalne do analizy finansowej – w cenach brutto (II.1+II.2)</b>	<b>814 932,63</b>	<b>814 932,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>A.1</b>	<b>Koszty inwestycyjne do analizy finansowej – w cenach brutto (I.3+II.3)</b>	<b>40 009 692,56</b>	<b>17 471 146,41</b>	<b>7 545 775,37</b>	<b>14 992 770,78</b>
<b>A.2</b>	<b>Koszty inwestycyjne do analizy ekonomicznej – w cenach netto (I.1+II.1)</b>	<b>32 529 725,59</b>	<b>14 205 704,33</b>	<b>6 134 776,72</b>	<b>12 189 244,54</b>
III.1.	Koszty odtworzeniowe do analizy ekonomicznej – w cenach netto	0,00	0,00	0,00	0,00
III.2.	VAT dla kosztów odtworzeniowych do analizy finansowej	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>III.3</b>	<b>Koszty odtworzeniowe do analizy finansowej – w cenach brutto (III.1+III.2)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
IV.	Rezerwy na nieprzewidziane wydatki	0,00			
<b>B.1</b>	<b>Koszty ogółem do analizy finansowej – w cenach brutto (I.3+II.3+III.3+IV)</b>	<b>40 009 692,56</b>	<b>17 471 146,41</b>	<b>7 545 775,37</b>	<b>14 992 770,78</b>
<b>B.2</b>	<b>Koszty ogółem do analizy ekonomicznej – w cenach netto (I.1+II.1+III.1+IV)</b>	<b>32 529 725,59</b>	<b>14 205 704,33</b>	<b>6 134 776,72</b>	<b>12 189 244,54</b>
<b>C.</b>	<b>w tym podatek VAT ogółem</b>	<b>7 479 966,97</b>	<b>3 265 442,08</b>	<b>1 410 998,65</b>	<b>2 803 526,24</b>

W projekcie nie przewiduje się rezerwy na nieprzewidziane wydatki.

Planowane działania charakteryzują się dużą dostępnością na rynku (materiały, doświadczeni wykonawcy, itp.). Koszty inwestycji zostały skalkulowane na podstawie już poniesionych wydatków oraz zaktualizowanego kosztorysu inwestorskiego opracowanego w miesiącu lutym 2024 r.

W razie wystąpienia wydatków nieprzewidzianych, zostaną one poniesione w całości przez Gminę Gołdap.

W montażu finansowym nie przewiduje się wykorzystania kredytów, czy pożyczek. Wkład własny oraz wszelkie koszty niekwalifikowane zostaną sfinansowane ze środków budżetowych Beneficjenta.

### 1.3. Kalkulacja kosztów operacyjnych dla wariantu bez i z projektem

Koszty operacyjne dla wariantu bez projektu nie wystąpią ponieważ analizowana inwestycja jest nowym przedsięwzięciem.

Założenia przyjęte do analizy kosztów w wariantcie z inwestycją:

- koszty eksploatacji obiektu skalkulowano na podstawie analizy kosztów ponoszonych przez podobne placówki działające w Polsce;
- Koszty zmienne zostały skalkulowane proporcjonalnie do prognozowanej liczby osób korzystających z obiektu;
- koszty operacyjne uwzględniają koszty eksploatacji budynku Zakładu Przyrodoleczniczego, wynagrodzenia nowozatrudnionych osób oraz koszty utrzymania terenu wokół budynku;
- Zakłada się, że liczba osób korzystających ogółem z wybudowanej infrastruktury wyniesie **55.125** osób/rok.
- Wzrost oczekiwanej liczby odwiedzin spowodowana realizacją inwestycji – 5.125 osób/rok
- Według informacji Gminy Gołdap odpisy amortyzacyjne dokonywane będą na poziomie 2,5%.
- Według pierwotnej wersji studium wykonalności planowano zatrudnienie nowych osób na umowę o pracę w wymiarze 12 etatów (5 recepcjonistek, 4 ratowników, 2 osoby obsługi technicznej, 1 animator dla dzieci) oraz zatrudnienie 4 osób na umowy cywilnoprawne (fizjoterapeuci). Analiza funkcjonowania podobnych obiektów w Polsce wskazuje jednak, że istnieje potrzeba zmiany tej struktury zatrudnienia i zwiększenia liczby etatów o dodatkowe 4 etaty. Niżej przedstawione tabele prezentują wykaz planowanych do zatrudnienia osób.

Tabela 3. Kalkulacja kosztów wynagrodzeń osób zatrudnionych na umowę o pracę

Lp.	Planowane stanowiska pracy	Liczba osób	Wynagrodzenie miesięczne brutto	Koszty ubezpieczeń społecznych i inne koszty	Koszt pracodawcy	Ogółem koszt wynagrodzeń rocznie
1	Recepcjonistka	5	6 005,00	2 366,34	7 348,92	440 935,20
2	Ratownik	4	4 500,00	1 773,27	5 507,10	264 340,80
3	Obsługa techniczna	2	4 350,00	1 714,17	5 323,54	127 764,96
4	Obsługa administracyjno-biurowa	2	5 030,00	1 815,34	6 060,15	145 443,60
5	Ekipa sprzątająca	2	4 250,00	1 533,84	5 201,16	124 827,84
	<b>RAZEM</b>	<b>15</b>	<b>24 135,00</b>	<b>9 202,96</b>	<b>29 440,87</b>	<b>1 103 312,40</b>

Tabela 4. Kalkulacja kosztów wynagrodzeń osób zatrudnionych na umowę cywilno-prawną lub kontrakt B2B

Lp.	Planowane stanowiska pracy	Liczba osób	Wynagrodzenie miesięczne brutto	Ogółem koszt wynagrodzeń rocznie
1	Fizjoterapeuta	4	6 473,00	310 704,00
2	Lekarz fizjoterapeuta-balneolog	1	27 280,00	327 360,00
	<b>RAZEM</b>	<b>5</b>	<b>33 753,00</b>	<b>638 064,00</b>

Do wyliczenia kosztów wynagrodzeń fizjoterapeutów przyjęto średni koszt wynagrodzenia fizjoterapeuty z tytułem magistra fizjoterapii w 2023 r. Zakłada się, że będą to osoby zatrudnione w innym podmiocie, gdzie osiągają dochody nie mniejsze niż płaca minimalna. Koszty te zaliczono do usług obcych.

W Polsce w 2023 r. średnia oferowana stawka dla lekarza o specjalizacji w zakresie rehabilitacji medycznej wynosiła 155 zł/godz. Przyjęto tę stawkę jako podstawę wyliczenia kosztów zatrudnienia lekarza w Zakładzie Przyrodolecznym w Gołdapi. Zakłada się, że lekarz będzie zatrudniony w wymiarze całego etatu (umowa cywilno-prawna lub kontrakt B2B).

Koszty materiałów i energii, usług obcych, oraz pozostałych kosztów rodzajowych oszacowano na podstawie analizy kosztów w podobnych obiektach wybudowanych w ostatnim czasie. Wartość kosztów oszacowano w odniesieniu do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu.

Tabela 5. Kalkulacja niektórych pozycji kosztów operacyjnych

Lp.	Koszty operacyjne	koszt w zł/m <sup>2</sup> /rok	Powierzchnia użytkowa obiektu w m <sup>2</sup>	Ogółem roczne koszty w cenach netto
1	Zużycie materiałów i energii	371,33	3 712,00	1 378 376,96
2	Usługi obce	151,10	3 712,00	560 883,20
3	Pozostałe koszty rodzajowe	20,81	3 712,00	77 246,72

Kalkulacji podatku od nieruchomości dokonano na podstawie aktualnych stawek podatku od nieruchomości obowiązujących w Gminie Gołdap (2024 r.).

Powierzchnia użytkowa budynku Zakładu Przyrodoleczniczego wynosi 3.712,08 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia działki objętej inwestycją – 12.952,20 m<sup>2</sup>.

Tabela 6. Kalkulacja podatku od nieruchomości

Obiekt	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Stawka podatku w zł/m <sup>2</sup>	Ogółem roczne zobowiązanie podatkowe
Budynek	3.712,08	6,35	23.571,71
Działka	12.952,20	1,25	16.190,25
<b>RAZEM</b>			<b>39.761,96</b>

Kalkulacja kosztów operacyjnych dla wariantu z projektem						
Lp.	Wyszczególnienie kosztów operacyjnych dla wariantu z projektem	Jedn.	Faza inwest.	Faza inwest.	Faza inwest.	Faza oper.
			2023	2024	2025	2026
1	Amortyzacja wariantu bez projektu	zł/rok				
1.1	Amortyzacja środków trwałych projektowych do analizy ekonomicznej – w cenach netto	zł/rok	0,00	0,00	0,00	813 011,44
1.2	Podatek VAT amortyzowanych środków trwałych projektowych będący kosztem	zł/rok	0,00	0,00	0,00	186 992,63
1.3	Amortyzacja środków trwałych projektowych do analizy finansowej – w cenach brutto	zł/rok	0,00	0,00	0,00	1 000 004,07
2	Zużycie materiałów i energii (w cenach netto)	zł/rok	0,00	0,00	0,00	1 378 376,96
3	Usługi obce (w cenach netto)	zł/rok	0,00	0,00	0,00	1 198 947,20
4	Podatki i opłaty	zł/rok	0,00	0,00	0,00	39 761,96
5	Wynagrodzenia	zł/rok	0,00	0,00	0,00	754 694,64
6	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	zł/rok	0,00	0,00	0,00	348 617,76
7	Pozostałe koszty rodzajowe (w cenach netto)	zł/rok	0,00	0,00	0,00	77 246,72
8	Wartość sprzedanych towarów i materiałów (w cenach netto)	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00
9.1	Podatek VAT od wszystkich pozycji kosztowych (których dotyczy)	zł/rok	0,00	0,00	0,00	392 334,66
9.2	Podatek VAT od wszystkich pozycji kosztowych stanowiący koszt	zł/rok	0,00	0,00	0,00	392 334,66
10	Wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne (wzrost realny)	zł/rok	0,00	0,00	0,00	1 153 709,64
11	Koszty operacyjne z projektem do analizy ekonomicznej – w cenach netto	zł/rok	0,00	0,00	0,00	4 661 053,92
12	Koszty operacyjne z projektem do analizy finansowej – w cenach brutto	zł/rok	0,00	0,00	0,00	5 240 381,21

Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.
2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
813 011,44	813 011,44	813 011,44	813 011,44	813 011,44	813 011,44	813 011,44	813 011,44	813 011,44	813 011,44	813 011,44
186 992,63	186 992,63	186 992,63	186 992,63	186 992,63	186 992,63	186 992,63	186 992,63	186 992,63	186 992,63	186 992,63
1 000 004,07	1 000 004,07	1 000 004,07	1 000 004,07	1 000 004,07	1 000 004,07	1 000 004,07	1 000 004,07	1 000 004,07	1 000 004,07	1 000 004,07
1 378 376,96	1 378 376,96	1 378 376,96	1 378 376,96	1 378 376,96	1 378 376,96	1 378 376,96	1 378 376,96	1 378 376,96	1 378 376,96	1 378 376,96
1 198 947,20	1 198 947,20	1 198 947,20	1 198 947,20	1 198 947,20	1 198 947,20	1 198 947,20	1 198 947,20	1 198 947,20	1 198 947,20	1 198 947,20
39 761,96	39 761,96	39 761,96	39 761,96	39 761,96	39 761,96	39 761,96	39 761,96	39 761,96	39 761,96	39 761,96
754 694,64	754 694,64	754 694,64	754 694,64	754 694,64	754 694,64	754 694,64	754 694,64	754 694,64	754 694,64	754 694,64
348 617,76	348 617,76	348 617,76	348 617,76	348 617,76	348 617,76	348 617,76	348 617,76	348 617,76	348 617,76	348 617,76
77 246,72	77 246,72	77 246,72	77 246,72	77 246,72	77 246,72	77 246,72	77 246,72	77 246,72	77 246,72	77 246,72
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
392 334,66	392 334,66	392 334,66	392 334,66	392 334,66	392 334,66	392 334,66	392 334,66	392 334,66	392 334,66	392 334,66
392 334,66	392 334,66	392 334,66	392 334,66	392 334,66	392 334,66	392 334,66	392 334,66	392 334,66	392 334,66	392 334,66
1 170 438,43	1 187 409,78	1 204 033,52	1 220 889,99	1 237 982,45	1 254 695,21	1 271 633,60	1 288 164,84	1 304 266,90	1 320 570,23	1 336 417,08
4 677 782,71	4 694 754,06	4 711 377,80	4 728 234,27	4 745 326,73	4 762 039,49	4 778 977,88	4 795 509,12	4 811 611,18	4 827 914,51	4 843 761,36
5 257 110,00	5 274 081,36	5 290 705,09	5 307 561,56	5 324 654,02	5 341 366,78	5 358 305,17	5 374 836,41	5 390 938,47	5 407 241,80	5 423 088,65

#### 1.4. Kalkulacja przychodów dla wariantu bez i z projektem

W przypadku braku realizacji inwestycji nie wystąpią żadne przychody.

Po realizacji inwestycji zakłada się, że powstaną następujące główne źródła przychodów:

- 1) Strefa mokra (sauny, grota solna, baseny, tepidarium)
- 2) Gastronomia
- 3) Ścianka wspinaczkowa
- 4) Gabinety zabiegowe

Prognozowane cenniki stanowią wypadkową cen w regionie.

Tabela 7. Cennik korzystania ze strefy mokrej

Wyszczególnienie	Dni powszednie poniedziałek-piątek		Soboty, niedziele i święta	
	Bilet normalny	Bilet ulgowy	Bilet normalny	Bilet ulgowy
Sauny, groty, baseny, tepidarium	18,00 zł/godz./os.	15,00 zł zł/godz./os.	19,00 zł/godz./os.	16,00 zł/godz./os.

Zakład Przyrodolecznicy w Uzdrowisku Gołdap nie będzie świadczył usług gastronomicznych, pomieszczenie na ten cel zostanie wdzierżawione podmiotowi prowadzącemu taką działalność. Przychody z tego tytułu szacowane są na poziomie  $36 \text{ zł/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 = 3600,00 \text{ zł}$  miesięcznie.

Tabela 8. Cennik korzystania ze ścianki wspinaczkowej

Lp.	Rodzaj biletu	Okres	Cena (PLN)
-----	---------------	-------	------------

1	Bilet normalny	1 wejście	20,00
2	Bilet ulgowy	1 wejście	15,00
3	Bilet wstępu dla osoby asekurującej	1 wejście	10,00
4	Uprząż	1 wejście	5,00
5	Przyrząd asekuracyjny z karabinkiem	1 wejście	5,00
6	Lina dynamiczna	1 wejście	10,00
7	Bilet z instruktorem	1 godzina	70,00

Tabela 9. Cennik usług medycznych

Lp.	Rodzaj zabiegu	Czas trwania	Cena w PLN
1	Masaż leczniczy częściowy	20 min	55,00
2	Masaż leczniczy częściowy długi	40 min	100,00 zł
3	Masaż limfatyczny (1 rękaw)	20 min	33,00 zł
4	Masaż limfatyczny (2 rękawy)	20 min	48,00 zł
5	Masaż relaksacyjny	20 min	60,00 zł
6	Okłady borowinowe miejscowe	20 min	25,00 zł
7	Okłady borowinowe ogólne	20 min	40,00 zł
8	Kąpiel borowinowa	20 min	55,00 zł
9	Kąpiel wirowa kończyn górnych/dolnych	15 min	20,00 zł
10	Kąpiel wirowa kończyn dolnych i kręgosłupa	15 min	25,00 zł
11	Kąpiel z hydromasażem	15 min	35,00 zł
12	Kąpiel solankowa	15 min	32,00 zł
13	Ćwiczenia w basenie rehabilitacyjnym	30 min	35,00 zł
14	Ćwiczenia w basenie leczniczym (solankowym)	30 min	43,00 zł
15	Gimnastyka indywidualna	30 min	47,00 zł
16	Gimnastyka zbiorowa	30 min	20,00 zł
17	Gimnastyka indywidualna na przyrządach	15 min	20,00 zł
18	Jonoforeza	15 min	20,00 zł
19	Ultradźwięki	15 min	25,00 zł
20	Magnetoterapia	15 min	25,00 zł

Na podstawie powyższych cenników oszacowane zostały wielkości przychodów z poszczególnych grup.

Kalkulacja przychodów dla wariantu z projektem						
Lp.	Wyszczególnienie	Jedn.	Faza inwest.	Faza inwest.	Faza inwest.	Faza oper.
			2023	2024	2025	2026
1	Grupa usług obejmująca sauny, grotę solną, tepidarium, ściankę wspinaczkową	zł/osoba	0,00	0,00	0,00	1 172 828,16
2	Gastronomia	zł/osoba	0,00	0,00	0,00	43 200,00
3	Gabinet lekarski	zł/osoba	0,00	0,00	0,00	602 400,00
4	Zabiegi fizjoterapii	zł/osoba	0,00	0,00	0,00	122 080,00
5	Zajęcia basenowe	zł/osoba	0,00	0,00	0,00	133 540,00
I.1.	Przychody wariantu z projektem – w cenach netto	zł/rok	0,00	0,00	0,00	2 074 048,16
I.2.	Przychody wariantu z projektem – w cenach netto (po uwzględnieniu wskaźnika ściągalności)	zł/rok	0,00	0,00	0,00	2 074 048,16
II.	Podatek VAT od przychodów wariantu z projektem stanowiący przychód	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00
III.1.	Przychody wariantu z projektem – w cenach brutto	zł/rok	0,00	0,00	0,00	2 074 048,16
III.2.	Przychody wariantu z projektem – w cenach brutto (po uwzględnieniu wskaźnika ściągalności)	zł/rok	0,00	0,00	0,00	2 074 048,16

Faza oper. 2027	Faza oper. 2028	Faza oper. 2029	Faza oper. 2030	Faza oper. 2031	Faza oper. 2032	Faza oper. 2033	Faza oper. 2034	Faza oper. 2035	Faza oper. 2036	Faza oper. 2037
1 172 828,16	1 172 828,16	1 172 828,16	1 172 828,16	1 172 828,16	1 172 828,16	1 172 828,16	1 172 828,16	1 172 828,16	1 172 828,16	1 172 828,16
43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00
602 400,00	602 400,00	602 400,00	602 400,00	602 400,00	602 400,00	602 400,00	602 400,00	602 400,00	602 400,00	602 400,00
122 080,00	122 080,00	122 080,00	122 080,00	122 080,00	122 080,00	122 080,00	122 080,00	122 080,00	122 080,00	122 080,00
133 540,00	133 540,00	133 540,00	133 540,00	133 540,00	133 540,00	133 540,00	133 540,00	133 540,00	133 540,00	133 540,00
2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16
2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16
2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16

#### 1.4.1. Kalkulacja popytu na produkty / usługi / towary

Oferta powstała w wyniku realizacji inwestycji stanowić będzie rozszerzenie oferty Uzdrawiska Gołdap. Skierowana będzie zarówno do pensjonariuszy, turystów, jak i mieszkańców gminy. Według danych Gminy Gołdap liczba osób korzystająca rocznie z oferty Parku Zdrojowego kształtuje się na poziomie około 50 000,00 osób. Zakłada się, że dzięki realizacji planowanej inwestycji nastąpi wzrost liczby osób korzystających z infrastruktury Uzdrawiska Gołdap o 10,25%, tj. do poziomu 55 125 osób rocznie.

Na podstawie danych NFZ obliczono średni czas oczekiwania na usługę fizjoterapii leczniczej na obszarze EGO:

Tabela 10. Popyt na zabiegi fizjoterapii na obszarze EGO

Wyszczególnienie	Średnia liczba dni oczekiwania na fizjoterapię	Średnia liczba osób oczekujących na jedną placówkę
Przypadek pilny	53	55
Przypadek stabilny	121	419

Przedstawione dane świadczą o dużym zapotrzebowaniu na zabiegi fizjoterapii, co zapewni 100% wykorzystanie potencjału Zakładu Przyrodoleczniczego w Uzdrawisku Gołdap.

Po realizacji inwestycji planowane jest zatrudnienie 4 fizjoterapeutów w pełnym wymiarze czasu pracy. W ciągu roku 1 fizjoterapeuta przepracuje 2008 godzin (251 dni roboczych x 8 godzin/dzień = 2008 godzin).

Przyjęte założenia dotyczące zabiegów fizjoterapii:

- średni czas trwania zabiegu w ramach turnusu rehabilitacyjnego wynosi 15 minut,
- turnus rehabilitacyjny dla jednej osoby obejmuje średnio 40 zabiegów (10 dni x 1 godzina x 4 zabiegi/godzinę)
- jeden fizjoterapeuta wykona w ciągu roku 8032 zabiegi (2008 godzin pracy x 4zabiegi/godzinę),

W oparciu o te założenia wyliczono, że jeden fizjoterapeuta obsłuży około 200 osób rocznie w ramach turnusów rehabilitacyjnych. Przy planowanym zatrudnieniu 4 fizjoterapeutów Zakład Przyrodoleczniczy w Uzdrawisku Gołdap jest w stanie obsłużyć ogółem 800 osób rocznie korzystających z turnusów rehabilitacyjnych.

Przyjęte założenia dotyczące pozostałych usług:

- w ciągu roku Zakład Przyrodoleczniczy będzie pracował 303 dni (251 dni roboczych +52 soboty),
- ZP będzie otwarty w godzinach 8.00-20.00 (12 godzin dziennie),

- średnio świadczonych będzie 8 usług (sauna sucha, parowa, lodowa, infrared, grota solna, tepidarium, ścianka wspinaczkowa, itp.),
- zainteresowanie usługami - 33% tj. 4 godziny/dzień x 8 usług = 32 godziny usług na dzień,
- średnia liczba osób korzystająca z danej usługi – 3 osoby,
- liczba osób korzystająca z w/w usług w ciągu roku wyniesie 29 088 osób.

Przyjęte założenia dotyczące gabinetu lekarskiego:

- gabinet będzie czynny 8 godzin dziennie, tylko w dni robocze
- czas poświęcony na 1 pacjenta – 0,5 godziny,
- Liczba przyjętych pacjentów w ciągu roku wyniesie więc 8 godz. X 2 pacjentów x 251 dni = 4.016 osób.

Przyjęte założenia dotyczące grupowych ćwiczeń w basenach:

- Liczba uczestników: 3 grupy/dzień x 10 osób w grupie x 303 dni = 9090 osób
- Nieobecność na zajęciach na poziomie 26,55%
- Liczba uczestników rocznie: 6677 osób.

Biorąc pod uwagę przedstawione wyżej założenia, po zakończeniu inwestycji Zakład Przyrodolecznicy w Uzdrowisku Gołdap będzie obsługiwał 40 581 osób rocznie.

Kalkulacja prognozowanego popytu dla wariantu z projektem						
Lp.	Wyszczególnienie POPYTU na produkty / usługi / towary oferowane po projekcie (których dotyczą określone koszty operacyjne)	Jedn.	Faza inwest.	Faza inwest.	Faza inwest.	Faza oper.
			2023	2024	2025	2026
1	Grupa usług obejmująca sauny, groty solną, tepidarium, ściankę wspinaczkową	osoba	0,00	0,00	0,00	29 088,00
2	Gastronomia	osoba	0,00	0,00	0,00	20 000,00
3	Gabinet lekarski	osoba	0,00	0,00	0,00	4 016,00
4	Zabiegi fizjoterapii	osoba	0,00	0,00	0,00	800,00
5	Zajęcia basenowe	osoba	0,00	0,00	0,00	6 677,00

Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.
2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
29 088,00	29 088,00	29 088,00	29 088,00	29 088,00	29 088,00	29 088,00	29 088,00	29 088,00	29 088,00	29 088,00
20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
4 016,00	4 016,00	4 016,00	4 016,00	4 016,00	4 016,00	4 016,00	4 016,00	4 016,00	4 016,00	4 016,00
800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00
6 677,00	6 677,00	6 677,00	6 677,00	6 677,00	6 677,00	6 677,00	6 677,00	6 677,00	6 677,00	6 677,00

#### 1.4.2. Kalkulacja taryf /cen na produkty / usługi / towary

NIE DOTYCZY

#### 1.5. Zbiorcze zestawienie wyników analizy finansowej

Niżej przedstawione zestawienie prezentuje najważniejsze wnioski wynikające z analizy finansowej inwestycji



<b>3.6. Wskaźniki efektywności finansowej projektu</b>									
<b>Przepływy pieniężne do wyliczenia wskaźników efektywności finansowej</b>									
Lp.	Wyszczególnienie	Jedn.	Faza inwest.	Faza inwest.	Faza inwest.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	Przychody operacyjne w fazie operacyjnej	zł/rok	0,00	0,00	0,00	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16
2	Wartość rezydualna projektu w ostatnim roku okresu odniesienia	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Koszty operacyjne w fazie operacyjnej	zł/rok	0,00	0,00	0,00	4 240 377,14	4 257 105,93	4 274 077,28	4 290 701,02
4	Zmiany w kapitale obrotowym netto w fazie inwestycyjnej	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Nakłady odtworzeniowe w ramach projektu w fazie operacyjnej	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Nakłady inwestycyjne na realizację projektu	zł/rok	17 471 146,41	7 545 775,37	14 992 770,78	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Koszty finansowania, w tym odsetki	zł/rok							
8	Spląty kredytów	zł/rok							
9	Wkład krajowy (publiczny lub prywatny)	zł/rok	2 620 671,96	1 131 866,30	2 248 915,62	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Przepływy pieniężne do wyliczenia wskaźników FNPV/C, FRR/C (1+2-3-4-5-6)	zł/rok	-17 471 146,41	-7 545 775,37	-14 992 770,78	-2 166 328,98	-2 183 057,77	-2 200 029,12	-2 216 652,86
11	Przepływy pieniężne do wyliczenia wskaźników FNPV/K, FRR/K (1+2-3-4-5-7-8-9)	zł/rok	-2 620 671,96	-1 131 866,30	-2 248 915,62	-2 166 328,98	-2 183 057,77	-2 200 029,12	-2 216 652,86
10	<b>Zdyskontowane przepływy pieniężne do wyliczenia wskaźników FNPV/C, FRR/C</b>	<b>zł/rok</b>	<b>-17 471 146,41</b>	<b>-7 255 553,24</b>	<b>-13 861 659,38</b>	<b>-1 925 858,57</b>	<b>-1 866 086,93</b>	<b>-1 808 263,57</b>	<b>-1 751 852,95</b>
11	<b>Zdyskontowane przepływy pieniężne do wyliczenia wskaźników FNPV/K, FRR/K</b>	<b>zł/rok</b>	<b>-2 620 671,96</b>	<b>-1 088 332,99</b>	<b>-2 079 248,91</b>	<b>-1 925 858,57</b>	<b>-1 866 086,93</b>	<b>-1 808 263,57</b>	<b>-1 751 852,95</b>

<b>Przepływy pieniężne do wyliczenia wskaźników efektywności finansowej</b>										
Lp.	Wyszczególnienie	Jedn.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.
			2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1	Przychody operacyjne w fazie operacyjnej	zł/rok	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16
2	Wartość rezydualna projektu w ostatnim roku okresu odniesienia	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Koszty operacyjne w fazie operacyjnej	zł/rok	4 307 557,49	4 324 649,95	4 341 362,71	4 358 301,10	4 374 832,34	4 390 934,40	4 407 237,73	4 423 084,58
4	Zmiany w kapitale obrotowym netto w fazie inwestycyjnej	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Nakłady odtworzeniowe w ramach projektu w fazie operacyjnej	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Nakłady inwestycyjne na realizację projektu	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Koszty finansowania, w tym odsetki	zł/rok								
8	Spląty kredytów	zł/rok								
9	Wkład krajowy (publiczny lub prywatny)	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Przepływy pieniężne do wyliczenia wskaźników FNPV/C, FRR/C (1+2-3-4-5-6)	zł/rok	-2 233 509,33	-2 250 601,79	-2 267 314,55	-2 284 252,94	-2 300 784,18	-2 316 886,24	-2 333 189,57	-2 349 036,42
11	Przepływy pieniężne do wyliczenia wskaźników FNPV/K, FRR/K (1+2-3-4-5-7-8-9)	zł/rok	-2 233 509,33	-2 250 601,79	-2 267 314,55	-2 284 252,94	-2 300 784,18	-2 316 886,24	-2 333 189,57	-2 349 036,42
10	<b>Zdyskontowane przepływy pieniężne do wyliczenia wskaźników FNPV/C, FRR/C</b>	<b>zł/rok</b>	<b>-1 697 283,53</b>	<b>-1 644 492,68</b>	<b>-1 592 985,13</b>	<b>-1 543 159,44</b>	<b>-1 494 545,53</b>	<b>-1 447 120,31</b>	<b>-1 401 253,20</b>	<b>-1 356 510,00</b>
11	<b>Zdyskontowane przepływy pieniężne do wyliczenia wskaźników FNPV/K, FRR/K</b>	<b>zł/rok</b>	<b>-1 697 283,53</b>	<b>-1 644 492,68</b>	<b>-1 592 985,13</b>	<b>-1 543 159,44</b>	<b>-1 494 545,53</b>	<b>-1 447 120,31</b>	<b>-1 401 253,20</b>	<b>-1 356 510,00</b>

### 3.7. Analiza finansowej trwałości

#### Analiza zasobów finansowych projektu

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn.	Faza inwest.	Faza inwest.	Faza inwest.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
0	Gotówka - stan początkowy	zł/rok	0,00	0,00	0,00	-0,00	-2 205 061,76	-4 388 172,27	-6 588 254,47
<b>1</b>	<b>Źródła pochodzenia środków</b>	<b>zł/rok</b>	<b>17 471 146,41</b>	<b>7 545 775,37</b>	<b>14 992 770,78</b>	<b>2 074 048,16</b>	<b>2 074 048,16</b>	<b>2 074 048,16</b>	<b>2 074 048,16</b>
1.1	Środki własne inwestycyjne (wkład własny - kredyty i pożyczki)	zł/rok	2 620 671,96	1 131 866,30	2 248 915,62	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	Kredyty i pożyczki inwestycyjne	zł/rok							
1.3	Dotacje z EFRR wypłacone	zł/rok	14 850 474,45	6 413 909,06	12 743 855,17	0,00	0,00	0,00	0,00
1.4	Zmiana przychodów operacyjnych wywołana realizacją projektu (uwzględniająca wskaźnik ściągalności opłat)	zł/rok	0,00	0,00	0,00	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16
1.5	Środki własne bieżące (nie występują w analizie)	zł/rok							
1.6	Kredyty i pożyczki obrotowe (nie występują w analizie)	zł/rok							
1.7	Inne źródła (dotacje i dopłaty od właściciela na realizację zasad pełnego zwrotu kosztów, sprawiedliwości i przeciwdziałaniu ubóstwu energetycznemu)	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Wykorzystanie środków</b>	<b>zł/rok</b>	<b>17 471 146,41</b>	<b>7 545 775,37</b>	<b>14 992 770,78</b>	<b>4 279 109,92</b>	<b>4 257 158,68</b>	<b>4 274 130,35</b>	<b>4 290 752,55</b>
2.1	Nakłady inwestycyjne na realizację projektu	zł/rok	17 471 146,41	7 545 775,37	14 992 770,78	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2	Zmiana kosztów operacyjnych bez amortyzacji wywołana realizacją projektu plus koszty odtworzenia inwestycji w fazie operacyjnej	zł/rok	0,00	0,00	0,00	4 240 377,14	4 257 105,93	4 274 077,28	4 290 701,02
2.3	Spłaty kredytów i pożyczek zaciągniętych na realizację projektu	zł/rok							
2.4	Odsetki od kredytów i pożyczek zaciągniętych na realizację projektu	zł/rok							
2.5	Podatki płacone od zmiany dochodu wywołanej realizacją projektu	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.6	Zmiana zapotrzebowania na kapitał obrotowy wywołana realizacją projektu	zł/rok	0,00	0,00	0,00	38 732,78	52,75	53,07	51,53
2.7	Inne wykorzystanie	zł/rok							
<b>3</b>	<b>Zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>zł/rok</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,00</b>	<b>-2 205 061,76</b>	<b>-2 183 110,52</b>	<b>-2 200 082,19</b>	<b>-2 216 704,39</b>
4	Gotówka - stan końcowy	zł/rok	0,00	0,00	-0,00	-2 205 061,76	-4 388 172,27	-6 588 254,47	-8 804 958,86
<b>5</b>	<b>Projekt jest trwały finansowo (gotówka - stan końcowy w każdym roku &gt; lub = 0)</b>	<b>Tak/Nie</b>	<b>Nie</b>						

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.
			2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
0	Gotówka - stan początkowy	zł/rok	-8 804 958,86	-11 038 519,98	-13 289 173,84	-15 556 538,88	-17 840 842,55	-20 141 675,81	-22 458 609,47	-24 791 846,67
<b>1</b>	<b>Źródła pochodzenia środków</b>	<b>zł/rok</b>	<b>2 074 048,16</b>	<b>2 074 048,16</b>	<b>2 074 048,16</b>	<b>2 074 048,16</b>	<b>2 074 048,16</b>	<b>2 074 048,16</b>	<b>2 074 048,16</b>	<b>2 074 048,16</b>
1.1	Środki własne inwestycyjne (wkład własny - kredyty i pożyczki)	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	Kredyty i pożyczki inwestycyjne	zł/rok								
1.3	Dotacje z EFRR wypłacone	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.4	Zmiana przychodów operacyjnych wywołana realizacją projektu (uwzględniająca wskaźnik ściąganości opłat)	zł/rok	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16
1.5	Środki własne bieżące (nie występują w analizie)	zł/rok								
1.6	Kredyty i pożyczki obrotowe (nie występują w analizie)	zł/rok								
1.7	Inne źródła (dotacje i dopłaty od właściciela na realizację zasad pełnego zwrotu kosztów, sprawiedliwości i przeciwdziałaniu ubóstwu energetycznemu)	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Wykorzystanie środków</b>	<b>zł/rok</b>	<b>4 307 609,28</b>	<b>4 324 702,02</b>	<b>4 341 413,19</b>	<b>4 358 351,83</b>	<b>4 374 881,43</b>	<b>4 390 981,82</b>	<b>4 407 285,36</b>	<b>4 423 130,51</b>
2.1	Nakłady inwestycyjne na realizację projektu	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2	Zmiana kosztów operacyjnych bez amortyzacji wywołana realizacją projektu plus koszty odtworzenia inwestycji w fazie operacyjnej	zł/rok	4 307 557,49	4 324 649,95	4 341 362,71	4 358 301,10	4 374 832,34	4 390 934,40	4 407 237,73	4 423 084,58
2.3	Spląty kredytów i pożyczek zaciągniętych na realizację projektu	zł/rok								
2.4	Odsetki od kredytów i pożyczek zaciągniętych na realizację projektu	zł/rok								
2.5	Podatki płacone od zmiany dochodu wywołanej realizacją projektu	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.6	Zmiana zapotrzebowania na kapitał obrotowy wywołana realizacją projektu	zł/rok	51,79	52,07	50,48	50,73	49,09	47,42	47,63	45,93
2.7	Inne wykorzystanie	zł/rok								
<b>3</b>	<b>Zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>zł/rok</b>	<b>-2 233 561,12</b>	<b>-2 250 653,86</b>	<b>-2 267 365,03</b>	<b>-2 284 303,67</b>	<b>-2 300 833,27</b>	<b>-2 316 933,66</b>	<b>-2 333 237,20</b>	<b>-2 349 082,35</b>
4	Gotówka - stan końcowy	zł/rok	-11 038 519,98	-13 289 173,84	-15 556 538,88	-17 840 842,55	-20 141 675,81	-22 458 609,47	-24 791 846,67	-27 140 929,02

Projekt nie jest trwały finansowo. Przychody generowane przez projekt nie pokrywają kosztów funkcjonowania obiektu.

Analiza sytuacji finansowej beneficjenta/operatora z projektem									
Lp.	Wyszczególnienie	Jedn.	Faza inwest.	Faza inwest.	Faza inwest.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
0	Gotówka - stan początkowy	zł/rok	0,00	100,00	200,00	300,00	33 971,02	50 913,26	100 884,13
<b>1</b>	<b>Źródła pochodzenia środków</b>	<b>zł/rok</b>	<b>17 471 246,41</b>	<b>7 545 875,37</b>	<b>14 992 870,78</b>	<b>4 274 048,16</b>	<b>4 274 048,16</b>	<b>4 324 048,16</b>	<b>4 324 048,16</b>
1.1	Środki własne inwestycyjne (wkład własny - kredyty i pożyczki)	zł/rok	3 313 364,69	1 131 866,30	2 248 915,62	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	Kredyty i pożyczki inwestycyjne	zł/rok							
1.3	Dotacje z EFRR wypłacone	zł/rok	14 157 781,71	6 413 909,06	12 743 855,17	0,00	0,00	0,00	0,00
1.4	Przychody w wariantcie z projektem (uwzględniające wskaźnik ściągalności opłat)	zł/rok	0,00	0,00	0,00	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16
1.5	Środki własne bieżące	zł/rok	100,00	100,00	100,00	2 200 000,00	2 200 000,00	2 250 000,00	2 250 000,00
1.6	Kredyty i pożyczki obrotowe	zł/rok							
1.7	Inne źródła (nie należy wpisywać tu dotacji i dopłat od właściciela dla operatora - nie są one brane pod uwagę)	zł/rok							
<b>2</b>	<b>Wykorzystanie środków</b>	<b>zł/rok</b>	<b>17 471 146,41</b>	<b>7 545 775,37</b>	<b>14 992 770,78</b>	<b>4 240 377,14</b>	<b>4 257 105,93</b>	<b>4 274 077,28</b>	<b>4 290 701,02</b>
2.1	Nakłady inwestycyjne na realizację projektu	zł/rok	17 471 146,41	7 545 775,37	14 992 770,78	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2	Koszty operacyjne bez amortyzacji w wariantcie z projektem plus koszty odtworzenia inwestycji w fazie operacyjnej	zł/rok	0,00	0,00	0,00	4 240 377,14	4 257 105,93	4 274 077,28	4 290 701,02
2.3	Splaty kredytów i pożyczek zaciągniętych na realizację projektu	zł/rok							
2.4	Odsetki od kredytów i pożyczek zaciągniętych na realizację projektu	zł/rok							
2.5	Podatki płacone od zmiany dochodu wywołanej realizacją projektu	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.6	Zmiana zapotrzebowania na kapitał obrotowy	zł/rok							
2.7	Inne wykorzystanie	zł/rok							
<b>3</b>	<b>Zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>zł/rok</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>33 671,02</b>	<b>16 942,23</b>	<b>49 970,88</b>	<b>33 347,14</b>
4	Gotówka - stan końcowy	zł/rok	100,00	200,00	300,00	33 971,02	50 913,26	100 884,13	134 231,27
<b>5</b>	<b>Beneficjent/operator z projektem jest trwały finansowo (gotówka - stan końcowy w każdym roku &gt; 0)</b>	<b>Tak/Nie</b>	<b>Tak</b>						

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.
			2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
0	Gotówka - stan początkowy	zł/rok	134 231,27	150 721,94	155 120,15	187 805,59	233 552,65	282 768,48	315 882,24	332 692,67
<b>1</b>	<b>Źródła pochodzenia środków</b>	<b>zł/rok</b>	<b>4 324 048,16</b>	<b>4 329 048,16</b>	<b>4 374 048,16</b>	<b>4 404 048,16</b>	<b>4 424 048,16</b>	<b>4 424 048,16</b>	<b>4 424 048,16</b>	<b>4 424 048,16</b>
1.1	Środki własne inwestycyjne (wkład własny - kredyty i pożyczki)	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	Kredyty i pożyczki inwestycyjne	zł/rok								
1.3	Dotacje z EFRR wypłacone	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.4	Przychody w wariantcie z projektem (uwzględniające wskaźnik ściągalności opłat)	zł/rok	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16
1.5	Środki własne bieżące	zł/rok	2 250 000,00	2 255 000,00	2 300 000,00	2 330 000,00	2 350 000,00	2 350 000,00	2 350 000,00	2 350 000,00
1.6	Kredyty i pożyczki obrotowe	zł/rok								
1.7	Inne źródła (nie należy wpisywać tu dotacji i dopłat od właściciela dla operatora - nie są one brane pod uwagę)	zł/rok								
<b>2</b>	<b>Wykorzystanie środków</b>	<b>zł/rok</b>	<b>4 307 557,49</b>	<b>4 324 649,95</b>	<b>4 341 362,71</b>	<b>4 358 301,10</b>	<b>4 374 832,34</b>	<b>4 390 934,40</b>	<b>4 407 237,73</b>	<b>4 423 084,58</b>
2.1	Nakłady inwestycyjne na realizację projektu	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2	Koszty operacyjne bez amortyzacji w wariantcie z projektem plus koszty odtworzenia inwestycji w fazie operacyjnej	zł/rok	4 307 557,49	4 324 649,95	4 341 362,71	4 358 301,10	4 374 832,34	4 390 934,40	4 407 237,73	4 423 084,58
2.3	Splaty kredytów i pożyczek zaciągniętych na realizację projektu	zł/rok								
2.4	Odsetki od kredytów i pożyczek zaciągniętych na realizację projektu	zł/rok								
2.5	Podatki płacone od zmiany dochodu wywołanej realizacją projektu	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.6	Zmiana zapotrzebowania na kapitał obrotowy	zł/rok								
2.7	Inne wykorzystanie	zł/rok								
<b>3</b>	<b>Zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>zł/rok</b>	<b>16 490,67</b>	<b>4 398,21</b>	<b>32 685,45</b>	<b>45 747,06</b>	<b>49 215,82</b>	<b>33 113,76</b>	<b>16 810,43</b>	<b>963,58</b>
4	Gotówka - stan końcowy	zł/rok	150 721,94	155 120,15	187 805,59	233 552,65	282 768,48	315 882,24	332 692,67	333 656,25

Sytuacja finansowa beneficjenta jest stabilna . Beneficjent wraz z projektem jest trwały finansowo.

Wskaźniki FNPV/C oraz FRR/C			
Lp.	Wyszczególnienie składników luki w finansowaniu	Jedn.	Wartość
1	Finansowa bieżąca wartość netto inwestycji (FNPV/C)	zł	-58 117 770,86
2	Finansowa wewnętrzna stopa zwrotu z inwestycji (FRR/C)	%	#LICZBA!
3	Finansowa bieżąca wartość netto kapitału krajowego (FNPV/K)	zł	-25 317 665,69
4	Finansowa wewnętrzna stopa zwrotu z kapitału krajowego (FRR/K)	%	#LICZBA!
<b>5</b>	<b>Projekt wymaga współfinansowania z EFRR (FNPV/C &lt; 0 oraz FRR/C &lt; 4%)</b>	<b>Tak/Nie</b>	<b>Tak</b>

## 2. Analiza ekonomiczna projektu

Analiza ekonomiczna została sporządzona w arkuszu kalkulacyjnym i obejmowała następujące etapy:

- **korekty fiskalne** - etap automatycznie wykonywany przez arkusz kalkulacyjny
- **przekształcenie cen rynkowych na ceny rozrachunkowe** - etap automatycznie wykonywany przez arkusz kalkulacyjny
- **efekty zewnętrzne** - określenie kwotowe oddziaływań pozarynkowych (korekty efektów zewnętrznych).

### Określenie kwotowe oddziaływań pozarynkowych

Przyjęto założenie, że w wyniku realizacji projektu wystąpią następujące korzyści społeczne:

1. Wartość nakładów inwestycyjnych na realizację projektu, która zostanie wchłonięta przez lokalne firmy
2. Podniesienie atrakcyjności turystycznej i uzdrowiskowej Gminy
3. Przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu
4. Utworzenie nowych miejsc pracy w sposób bezpośredni
5. Zwiększona wartość mieszkań położonych w okolicy
6. Utworzenie nowych przedsiębiorstw (w sposób pośredni)

#### Ad. 1.

W modelu przyjęto założenie, że część nakładów inwestycyjnych pozostanie wydatkowanych lokalnie, czy to poprzez zlecenia pewnego zakresu prac, czy to też poprzez dokonywane zakupy.

Założenie	Wartość netto	Źródło danych
Roboty budowlane zostaną wchłonięte przez lokalne firmy jako podwykonawców na poziomie 50%	16.016.184,66	Założenie własne na podstawie analiz zamówień publicznych zrealizowanych przez gminę Gołdap w latach 2018-2023
Nadzór inwestycyjny zostanie wykonany przez lokalną firmę w 100%	326.223,06	Założenie własne na podstawie analiz zamówień publicznych zrealizowanych przez gminę Gołdap w latach 2018-2023
Promocja projektu zostanie wykonana przez lokalną firmę w 100%	1.138,21	Założenie własne na podstawie analiz zamówień publicznych zrealizowanych przez gminę Gołdap w latach 2018-2023

Efekt ekonomiczny 16.051.580,26 zł

#### Ad.2.

Korzyść ekonomiczną zwiększonej atrakcyjności turystycznej skalkulowano opierając się na założeniu, że przeprowadzone inwestycje spowodują wzrost ilości osób korzystających z nowej infrastruktury o 5 125 osób rocznie.

Przyjęto założenie, że każda z nich zostawi w mieście po 120 złotych. Jest to bardzo bezpieczne założenie, zważywszy koszt noclegów, wyżywienia, nie wspominając o zabiegach.

Efekt ekonomiczny 615.000,00 zł

Ad.3.

Aktywizacja osób niepełnosprawnych z punktu widzenia społecznego jest bardzo ważnym elementem definiującym społeczność XXI wieku. Do tej pory osoby niepełnosprawne zamykane były w czterech ścianach. Obecnie dostrzega się potencjał w nich tkwiący i ich potrzeby. Jedną z pierwszych, podstawowych barier uniemożliwiających, a przynajmniej znaczenie utrudniających ich aktywizację, szczególnie samodzielną, są kwestie architektoniczne. Planowana inwestycja zniweluje te bariery. Wycena tego typu działań jest niezmiernie trudna, bo to nie tylko kwestie finansowe ale społeczne, związane z wykluczeniem społecznym. Trudno jednoznacznie określić wartość korzyści tego rodzaju. W analizie korzyści te oszacowano na wysokość 214.500,00 złotych rocznie.

Ad.4.

Realizacja inwestycji wiązać się będzie z zatrudnieniem osób do obsługi nowej infrastruktury. Biorąc pod uwagę złożoność infrastruktury, ilość pełnionych funkcji oraz całoroczny jej charakter przewiduje się, że zatrudnionych musi zostać minimum 12 osób. Całość wynagrodzenia stanowi wartość społeczną, gdyż środki te wydatkowane zostaną na cele konsumpcyjne w znacznej mierze lokalnie. Poza tym utworzone zostaną nowe miejsca pracy, więc osoby te nie będą pobierały zasiłków.

Efekt ekonomiczny 904.633,32 zł

Ad. 5.

Realizacja inwestycji spowoduje podniesienie estetyki oraz jakości infrastruktury miejskiej. Lokalizacja mieszkań czy gruntów w jej sąsiedztwie skutkować będzie podniesieniem wyceny tych nieruchomości. Jest to obserwowane zjawisko w wielu miastach w Polsce i na świecie. Biorąc pod uwagę obszar oddziaływania projektu przyjęto bezpieczne założenie, że realizacja inwestycji wpłynie na wzrost ceny o 5% 25 mieszkań rocznie o średnim metrażu 50 m<sup>2</sup>. W modelu przyjęto cenę 1m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego równą 5430,00 zł/m (dane na podstawie ofert w portalach sprzedaży). Założono, że oddziaływanie to będzie występowało przez cały okres analizy, bo mieszkania zlokalizowane przy inwestycji cały czas będą więcej warte od tych zlokalizowanych z dala od nich, a charakteryzujące się porównywalnymi parametrami.

Efekt ekonomiczny 339.375,00 zł

Ad. 6.

Realizacja inwestycji przyczyni się, jak wskazano powyżej, do zwiększenia liczby pensjonariuszy/turystów.

Zwiększony popyt na usługi przyczyni się do stworzenia przestrzeni dla nowych lub rozwinięcie dotychczasowych firm. W modelu przyjęto założenie upraszczające, że będzie to 5 nowych firm. Z danych statystycznych GUS za rok 2021 wynika, że w województwie warmińsko-mazurskim w przypadku firm zatrudniających od 0 do 9 pracowników średni zysk roczny wynosi ok 77.436,00 złotych. Założono, że korzyścią społeczną będą podatki odprowadzane przez te firmy. Jest to założenie bardzo bezpieczne, gdyż w przypadku małych, rodzinnych firm działające lokalnie, większość zysków konsumowanych jest na obszarze zamieszkania właścicieli. Poza tym tworzone miejsca pracy przyczynią się do wzrostu zamożności mieszkańców.

Efekt ekonomiczny 387.180,00 zł

Zgodnie z przeprowadzoną analizą ekonomiczną z wykorzystaniem arkusza uniwersalnego modelu ekonomicznego, należy stwierdzić, że projekt będzie pozytywnie oddziaływał na Gminę Gołdap i jest warty dofinansowania.  $ENPV > 0$ ,  $ERR > 5\%$ ,  $B/C > 1$ .

Analiza wrażliwości również wskazuje, że realizacja negatywnych scenariuszy (wzrost kosztów inwestycji o 10%, spadek przychodów o 10% i wzrost kosztów operacyjnych o 10%) nie powoduje niekorzystnej zmiany tych parametrów.

Wszystkie korzyści społeczne wynikające z realizacji projektu prezentuje niżej zamieszczona tabela.



#### 4. Analiza ekonomiczna projektu

##### Wskaźniki efektywności ekonomicznej projektu ENPV i ERR

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn.	Faza inwest.	Faza inwest.	Faza inwest.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
I.	<b>Przepływy finansowe skorygowane o efekty fiskalne (podatki pośrednie i płatności transferowe)</b>	<b>zł/rok</b>	<b>-14 205 704,33</b>	<b>-6 134 776,72</b>	<b>-12 189 244,54</b>	<b>-1 425 376,56</b>	<b>-1 442 105,35</b>	<b>-1 459 076,70</b>	<b>-1 475 700,44</b>
I.1	Przychody operacyjne w fazie operacyjnej w cenach netto	zł/rok	0,00	0,00	0,00	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16
I.2	Wartość rezydualna projektu w ostatnim roku okresu odniesienia w cenach netto	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.3	Koszty operacyjne w fazie operacyjnej w cenach netto (bez kosztów ubezpieczeń społecznych i innych ubezpieczeń)	zł/rok	0,00	0,00	0,00	3 499 424,72	3 516 153,51	3 533 124,86	3 549 748,60
I.4	Zmiany w kapitale obrotowym netto w fazie inwestycyjnej w cenach netto	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.5	Nakłady odtworzeniowe w ramach projektu w fazie operacyjnej w cenach netto	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.6	Nakłady inwestycyjne na realizację projektu w cenach netto	zł/rok	14 205 704,33	6 134 776,72	12 189 244,54	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	<b>Łączna wartość efektów fiskalnych:</b>	<b>zł/rok</b>	<b>3 265 442,08</b>	<b>1 410 998,65</b>	<b>2 803 526,24</b>	<b>728 763,66</b>	<b>728 816,41</b>	<b>728 869,48</b>	<b>728 921,01</b>
II.1	Podatki pośrednie (podatek VAT)	zł/rok	3 265 442,08	1 410 998,65	2 803 526,24	380 145,90	380 198,65	380 251,72	380 303,25
II.2	Podatek dochodowy od osób prawnych	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.3	Inne: ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	zł/rok	0,00	0,00	0,00	348 617,76	348 617,76	348 617,76	348 617,76
III.	<b>Pozytywne efekty zewnętrzne:</b>	<b>zł/rok</b>	<b>18 829 019,14</b>	<b>8 327 279,43</b>	<b>16 545 548,44</b>	<b>2 460 688,32</b>	<b>2 460 688,32</b>	<b>2 460 688,32</b>	<b>2 460 688,32</b>
III.1	Uzyskane dotacje bezwrotne	zł/rok	12 074 848,68	5 214 560,21	10 360 857,86	0,00	0,00	0,00	0,00
III.2	Wartość nakładów inwestycyjnych na realizację projektu, które zostaną wchłonięte przez lokalne firmy	zł/rok	6 754 170,46	3 112 719,22	6 184 690,58				
III.3	Podniesienie atrakcyjności turystycznej i uzdrowiskowej Gminy	zł/rok				615 000,00	615 000,00	615 000,00	615 000,00
III.4	Przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu	zł/rok				214 500,00	214 500,00	214 500,00	214 500,00
III.5	Utworzenie nowych miejsc pracy w sposób bezpośredni	zł/rok				904 633,32	904 633,32	904 633,32	904 633,32
III.6	Zwiększenie wartości mieszkań położonych w okolicy	zł/rok				339 375,00	339 375,00	339 375,00	339 375,00
III.7	Utworzenie nowych przedsiębiorstw (w sposób pośredni)	zł/rok				387 180,00	387 180,00	387 180,00	387 180,00
III.8		zł/rok							
III.9	Wynagrodzenia osób zatrudnionych na stworzonych miejscach pracy	zł/rok							
IV.	<b>Negatywne efekty zewnętrzne:</b>	<b>zł/rok</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
IV.1		zł/rok							
IV.2		zł/rok							
V.	<b>Ekonomiczne przepływy pieniężne łącznie</b>	<b>zł/rok</b>	<b>4 623 314,81</b>	<b>2 192 502,71</b>	<b>4 356 303,90</b>	<b>1 035 311,76</b>	<b>1 018 582,97</b>	<b>1 001 611,62</b>	<b>984 987,88</b>
V.1.	Współczynnik dyskontowy	%	100,00%	95,24%	90,70%	86,38%	82,27%	78,35%	74,62%
VI.	<b>Zdyskontowane ekonomiczne przepływy pieniężne</b>	<b>zł/rok</b>	<b>4 623 314,81</b>	<b>2 088 097,82</b>	<b>3 951 296,05</b>	<b>894 341,23</b>	<b>837 990,73</b>	<b>784 788,91</b>	<b>735 013,12</b>
VII.	ENPV	zł	18 322 605,61						
VIII.	ERR	%	#LICZBA!						

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.
			2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
I.	<b>Przepływy finansowe skorygowane o efekty fiskalne (podatki pośrednie i płatności transferowe)</b>	<b>zł/rok</b>	<b>-1 492 556,91</b>	<b>-1 509 649,37</b>	<b>-1 526 362,13</b>	<b>-1 543 300,52</b>	<b>-1 559 831,76</b>	<b>-1 575 933,82</b>	<b>-1 592 237,15</b>	<b>-1 608 084,00</b>
I.1	Przychody operacyjne w fazie operacyjnej w cenach netto	zł/rok	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16	2 074 048,16
I.2	Wartość rezydualna projektu w ostatnim roku okresu odniesienia w cenach netto	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.3	Koszty operacyjne w fazie operacyjnej w cenach netto (bez kosztów ubezpieczeń społecznych i innych ubezpieczeń)	zł/rok	3 566 605,07	3 583 697,53	3 600 410,29	3 617 348,68	3 633 879,92	3 649 981,98	3 666 285,31	3 682 132,16
I.4	Zmiany w kapitale obrotowym netto w fazie inwestycyjnej w cenach netto	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.5	Nakłady odtworzeniowe w ramach projektu w fazie operacyjnej w cenach netto	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.6	Nakłady inwestycyjne na realizację projektu w cenach netto	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	<b>Łączna wartość efektów fiskalnych:</b>	<b>zł/rok</b>	<b>728 972,80</b>	<b>729 024,87</b>	<b>729 075,35</b>	<b>729 126,08</b>	<b>729 175,17</b>	<b>729 222,59</b>	<b>729 270,22</b>	<b>729 316,15</b>
II.1	Podatki pośrednie (podatek VAT)	zł/rok	380 355,04	380 407,11	380 457,59	380 508,32	380 557,41	380 604,83	380 652,46	380 698,39
II.2	Podatek dochodowy od osób prawnych	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.3	Inne: ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	zł/rok	348 617,76	348 617,76	348 617,76	348 617,76	348 617,76	348 617,76	348 617,76	348 617,76
III.	<b>Pozytywne efekty zewnętrzne:</b>	<b>zł/rok</b>	<b>2 460 688,32</b>	<b>2 460 688,32</b>	<b>2 460 688,32</b>	<b>2 460 688,32</b>	<b>2 460 688,32</b>	<b>2 460 688,32</b>	<b>2 460 688,32</b>	<b>2 460 688,32</b>
III.1	Uzyskane dotacje bezzwrotne	zł/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.2	Wartość nakładów inwestycyjnych na realizację projektu, które zostaną wchłonięte przez lokalne firmy	zł/rok								
III.3	Podniesienie atrakcyjności turystycznej i uzdrowskiej Gminy	zł/rok	615 000,00	615 000,00	615 000,00	615 000,00	615 000,00	615 000,00	615 000,00	615 000,00
III.4	Przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu	zł/rok	214 500,00	214 500,00	214 500,00	214 500,00	214 500,00	214 500,00	214 500,00	214 500,00
III.5	Utworzenie nowych miejsc pracy w sposób bezpośredni	zł/rok	904 633,32	904 633,32	904 633,32	904 633,32	904 633,32	904 633,32	904 633,32	904 633,32
III.6	Zwiększenie wartości mieszkań położonych w okolicy	zł/rok	339 375,00	339 375,00	339 375,00	339 375,00	339 375,00	339 375,00	339 375,00	339 375,00
III.7	Utworzenie nowych przedsiębiorstw (w sposób pośredni)	zł/rok	387 180,00	387 180,00	387 180,00	387 180,00	387 180,00	387 180,00	387 180,00	387 180,00
III.8		zł/rok								
III.9	Wynagrodzenia osób zatrudnionych na stworzonych miejscach pracy	zł/rok								
IV.	<b>Negatywne efekty zewnętrzne:</b>	<b>zł/rok</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
IV.1		zł/rok								
IV.2		zł/rok								
V.	<b>Ekonomiczne przepływy pieniężne łącznie</b>	<b>zł/rok</b>	<b>968 131,41</b>	<b>951 038,95</b>	<b>934 326,19</b>	<b>917 387,80</b>	<b>900 856,56</b>	<b>884 754,50</b>	<b>868 451,17</b>	<b>852 604,32</b>
V.1.	Współczynnik dyskontowy	%	71,07%	67,68%	64,46%	61,39%	58,47%	55,68%	53,03%	50,51%
VI.	<b>Zdyskontowane ekonomiczne przepływy pieniężne</b>	<b>zł/rok</b>	<b>688 032,92</b>	<b>643 700,60</b>	<b>602 274,99</b>	<b>563 196,53</b>	<b>526 712,18</b>	<b>492 664,41</b>	<b>460 558,20</b>	<b>430 623,12</b>

Wskaźnik korzyści do kosztów B/C									
Lp.	Wyszczególnienie	Jedn.	Faza inwest.	Faza inwest.	Faza inwest.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
I.1.	Przepływy korzyści ekonomicznych (I.1+I.2+III)	zł/rok	18 829 019	8 327 279	16 545 548	4 534 736	4 534 736	4 534 736	4 534 736
I.2.	Przepływy kosztów ekonomicznych (I.3+I.4+I.5+I.6+IV)	zł/rok	14 205 704	6 134 777	12 189 245	3 499 425	3 516 154	3 533 125	3 549 749
II.1.	Zdyskontowane przepływy korzyści ekonomicznych	zł/rok	18 829 019	7 930 742	15 007 300	3 917 276	3 730 739	3 553 085	3 383 890
II.2.	Zdyskontowane przepływy kosztów ekonomicznych	zł/rok	14 205 704	5 842 644	11 056 004	3 022 935	2 892 748	2 768 296	2 648 877
III.	Wskaźnik B/C	x	1,31						
5	Projekt wymaga współfinansowania z EFRR (B/C > 1, ENPV > 0 oraz ERR > 5%)	Tak/Nie	Tak						

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.	Faza oper.
			2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
I.1.	Przepływy korzyści ekonomicznych (I.1+I.2+III)	zł/rok	4 534 736	4 534 736	4 534 736	4 534 736	4 534 736	4 534 736	4 534 736	4 534 736
I.2.	Przepływy kosztów ekonomicznych (I.3+I.4+I.5+I.6+IV)	zł/rok	3 566 605	3 583 698	3 600 410	3 617 349	3 633 880	3 649 982	3 666 285	3 682 132
II.1.	Zdyskontowane przepływy korzyści ekonomicznych	zł/rok	3 222 753	3 069 288	2 923 132	2 783 935	2 651 367	2 525 111	2 404 868	2 290 350
II.2.	Zdyskontowane przepływy kosztów ekonomicznych	zł/rok	2 534 720	2 425 588	2 320 857	2 220 738	2 124 654	2 032 447	1 944 309	1 859 727