



# Wodociągi i Kanalizacja

## Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością

47-300 Krapkowice, ul. Czecha 1

ZARZĄDNIK  
NR 1

NIP 756-000-45-05

Regon 530579142

### Organ Rejestrowy

Sąd Rejonowy  
w Opolu  
VIII Wydział  
Gospodarczy KRS  
KRS 0000149723

### Kapitał zakładowy

36 234 200,00 zł

### Tel./Fax

77 466-16-87  
77 466-37-10  
77 407-82-70

### Dział Techniczny

77 407-82-75

### Email

wik\_poczta@krapkowice.pl

### Strona www

www.wik.krapkowice.pl

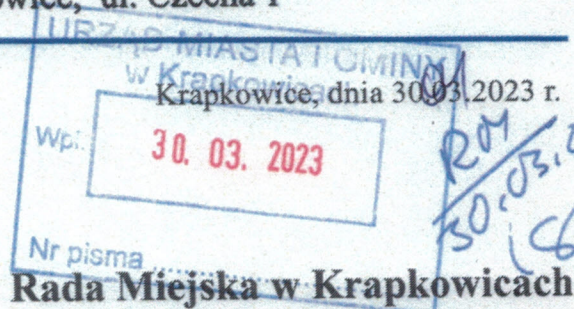
### Konto bankowe

Bank Spółdzielczy  
Krapkowice  
nr konta:  
28 8884 0004 2001  
0000 0244 0001

### Zarząd Spółki

Piotr Wiora  
rzysz Delewicz

L.dz. 932/PW /03/2023



### Dot. WNIOSKI KOMISJI GOSPODARKI I FINANSÓW z posiedzenia w dniu 01.03.2023r.

W związku z wnioskiem radnego Józefa Brzozowskiego informuję iż po przejęciu administracji Hali Widowiskowo Sportowej im. W. Piechoty z początkiem 2022 roku wspólnie i z inicjatywy Burmistrza Krapkowic rozpoczęto analizę możliwości rozwoju obiektu pod kątem możliwych modernizacji celem zwiększenia jego rentowności, w miesiącu marcu 2022 roku w związku z wybuchem konfliktu zbrojnego na terytorium Ukrainy a co za tym idzie przyjęciem uchodźców wojennych pod dach hotelu sportowego i hali widowiskowo sportowej plany te musiały zostać odłożone z przyczyn logicznych. Na początek 2022 roku ustalono wstęnie co następuje:

- Konieczność dostosowania hotelu do obowiązujących standardów w regionie tj.
- a) Modernizacja i przebudowa pokoi hotelowych tak by lepiej wykorzystać powierzchnię mieszkalną hotelu
- b) Przebudowa traktów komunikacyjnych hotelu
- c) Dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych – budowa windy
- d) Termomodernizacja
- e) Przebudowa bazy gastronomicznej w raz z rozbudową w kierunku parku znajdując się jednocześnie w granicach działki na której posadowiony jest hotel
- f) budowa instalacji grzewczo klimatyzującej wraz z nowoczesnym systemem wentylacyjno rekuperacyjnym opartym na pompach ciepła współpracujących z elektrownią PV.
- g) wyposażenie obiektu w nowoczesny system rozliczenia pobytu ograniczający jednocześnie obłożenie personalne obsługi hotelowej

Ustalono po rozpoznaniu rynku koszt opracowania dokumentacji projektowej wykonawczej w wysokości ok. 100 000 PLN netto.

Na przełomie 2022 i 2023 dokonano wstępnej analizy rynku celem ustalenia możliwych kosztów całościowych planowanej inwestycji. Poprzez rozeznanie rynku w ustalono następujące założenia szacunkowego budżetu zadania:

- Średnio rynkowa stawka za dobę hotelową w regionie - 200 zł netto
- Średnio rynkowa stawka za najem m<sup>2</sup> bazy gastronomicznej – 40 zł netto
- Szacowane średnie miesięczne obłożenie hotelu na poziomie – 60%
- Średnio rynkowy koszt remontu porównywalnych budynków – 8000 zł/m<sup>2</sup> netto

601

**Po dokonaniu stosownych kalkulacji uzyskano następujące wielkości :**

- a) Szacowana wartość inwestycji na poziomie ok. – 9 200 000,00 zł netto
- b) Szacowany przychód roczny na poziomie ok. – 1 651 200,00 zł netto
- c) Szacowany dochód roczny na poziomie ok. – 330 240,00 zł netto
- d) Szacowany okres zwrotu inwestycji na poziomie ok. – 28 lat

W związku z powyższym szacunkiem budżetu wartości inwestycji, ustalono z właścicielem obiektu za priorytet konieczność pozyskania finansowania zewnętrznego, analizujemy wspólnie kilka możliwych scenariuszy poszukując jednocześnie rozwiązań pomniejszenia udziału środków z budżetu gminy w wartości inwestycji. Do podstawowych problemów z jakimi trzeba się zmierzyć to prognozowana duża i już trwająca zapaść na rynku nieruchomości w tym usług hotelarskich, w powiązaniu z trwającą recesją na rynkach finansowych sytuacja nie napawa optymizmem.

Z poważaniem

**PREZES**

*mgr inż. Piotr Wiora*

Otrzymują:

- a) Adresat
- b) Burmistrz Krapkowic
- c) a/a