

# **PGM Inwestycje Sp. z o. o.**

Inwestycja pn.  
Budowa budynku użyteczności publicznej na  
terenie Gminy Skawina.

Informacje o projekcie

Skawina, sierpień 2020 r.

## Spis treści

1. Wprowadzenie .....	3
2. Projekt inwestycyjny .....	3
a. Otoczenie, w którym funkcjonuje przedsiębiorstwo i projekt .....	4
b. Charakterystyka obiektu .....	4
3. Plan techniczno-organizacyjny przedsięwzięcia .....	5

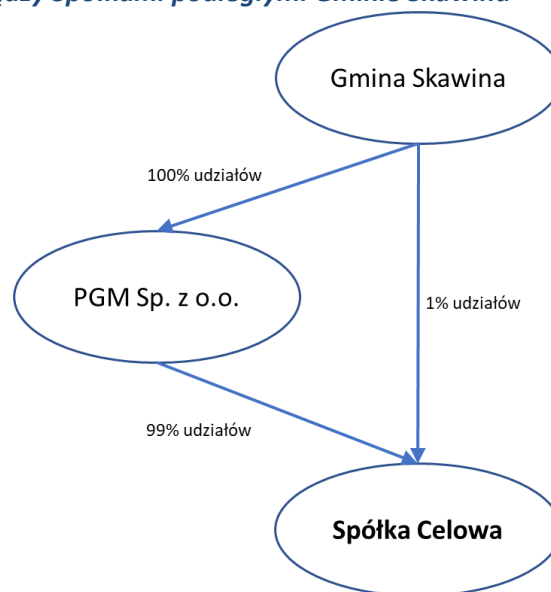
## 1. Wprowadzenie

W ramach realizacji nowego projektu inwestycyjnego dotyczącego budowy nowego obiektu użyteczności publicznej na terenie Gminy Skawina, PGM Sp. z o. o. wraz z Gminą Miejską Skawina powoła do realizacji przedsięwzięcia Spółkę Celową (dalej: **Spółka, Spółka Celowa, Przedsiębiorstwo**). Celem istnienia Spółki będzie pozyskanie finansowania i realizacja planowanej inwestycji.

W nowoutworzonej Spółce Celowej, PGM ma 99% udziałów, a 1% objęła Gmina Skawina.

Na poniższym rysunku zaprezentowana została zależność między spółkami podległymi Gminie Skawina istotnymi dla niniejszego projektu.

**Rysunek 1. Zależności między Spółkami podległymi Gminie Skawina**



źródło: Opracowanie własne

## 2. Projekt inwestycyjny

Zadaniem Spółki Celowej będzie zarządzanie inwestycją obejmującą pozyskanie finansowania i budowę nowego budynku użyteczności publicznej na terenie Gminy Skawina oraz jego późniejszą eksploatację.

Inwestycja będzie obejmowała:

- Budowę Centrum Aktywności Kulturalnej Rzepnik, które będzie wykorzystywane pod cele użyteczności publicznej (żłobek, przedszkole, świetlica, biblioteka),

#### a. Otoczenie, w którym funkcjonuje przedsiębiorstwo i projekt

Skawina to miasto zlokalizowane w środkowej części województwa małopolskiego, w Powiecie Krakowskim. Miasto jest bardzo atrakcyjnym terenem inwestycyjnym z uwagi na usytuowanie obok miasta Krakowa. Pozostałymi sąsiadami Gminy Skawina oprócz Krakowa są Brzeźnica, Czernichów, Kalwaria Zebrzydowska, Lanckorona, Liszki, Mogilany, Myślenice, Sułkowice.

Gmina Skawina zajmuje obszar 100 km<sup>2</sup>. Według danych GUS z końca 2019 r. Gmina liczyła 43 586 mieszkańców i była największą pod względem liczby mieszkańców gminą powiatu krakowskiego.

W granicach Gminy Skawina lokalne połączenia są zapewnione przez dobrze rozbudowaną sieć dróg powiatowych i gminnych. Podstawowe połączenia o znaczeniu regionalnym stanowią:

- a) droga krajowa nr 4 relacji Granica Państwa (PL-D) > Jędrzychowice - Bolesławiec - Wrocław - Katowice - Kraków - Rzeszów - Korczowa > Granica Państwa (PL-UA)
- b) droga krajowa nr 44 relacji Gliwice - Mikołów - Tychy - Oświęcim - Zator - Skawina – Kraków
- c) droga krajowa nr 7 relacji Żukowo (droga 6) - Gdańsk - Elbląg - Ostróda - Płońsk - Warszawa - Radom - Kielce - Kraków - Rabka - Chyżne > Granica Państwa (PL-SLO)
- d) droga krajowa nr 52 relacji Bielsko Biała - Kęty - Wadowice - Głogoczków
- e) droga wojewódzka nr 953 relacji Kalwaria Zebrzydowska – Skawina.

Z uwagi na bliskość tak dużego ośrodka ekonomicznego jakim jest Kraków, na terenie Gminy Skawina zaobserwować można duży potencjał gospodarczy z dalszą perspektywą rozwoju dzięki wolnym terenom inwestycyjnym znajdującym się w strefie zachodniej Gminy.

#### b. Charakterystyka obiektu

Planowane przedsięwzięcie obejmujące zadanie zrealizowane będzie na terenie Gminy Skawina.

##### 1. Budowa Centrum Aktywności Kulturalnej Rzepnik – adres: ul. Pchła, 32-050 Skawina.

Budynek przeznaczony jest na kilka związanych ze sobą funkcji: żłobka, świetlicy i biblioteki oraz lokali na wynajem. Na kondygnacji parteru w części południowo – zachodniej zlokalizowano: dwie sale przedszkolne wraz z łazienkami, dwie sale żłobka wraz z łazienkami, szatnie dla przedszkola i żłobka, kuchnię zaplecze biurowe i socjalne, kotłownię, zaplecze techniczne i porządkowe oraz strefę lokali na wynajem. W drugiej części obiektu zlokalizowano bibliotekę i świetlicę wraz z zapleczem i węzłem sanitarnym. Obie części połączone są przeszklonym foyer.

Bryła budynku nawiązuje do kształtu działki i otoczenia ściśle powiązanego z planowanym układem urbanistycznym. Z tego powodu, przedpole budynku stanowi przestrzeń wspólną z obszarem przeznaczonym na przystanek kolejowy i parking typu P&R, a jego tylna elewacja na zieleń – jest

zaczynnym miejscem dedykowanym na plac zabaw dla dzieci. Dach płaski oraz wysokość budynku nie przekraczająca 5 m – pozwala na redukcję ingerencji w krajobraz o układzie horyzontalnym – stanowi też spójną całość z rozproszoną, niską zabudową. Główne trakty komunikacyjne w budynku zostały podkreślone przeszkleniami, otwartymi na otaczającą zielenią. Od drogi głównej powstanie plac wielofunkcyjny na: parking, miejsce na eventy, miejsce spotkań mieszkańców.

Salę przedszkoli i żłobka są otwarte na ogród i nie mają styczności z hałasem drogi głównej, natomiast funkcje publiczne i usługowe zlokalizowane zostały w części frontowej budynku. Przedszkole i żłobek mogą działać niezależnie, ale są powiązane traktem komunikacyjnym, który na dłuższych odcinkach jest galerią osiągnięć dzieci, a w sąsiedztwie szatni pozwala na organizację spotkań, spektakli. Dla optymalizacji przestrzeni, administracja została skumulowana dla całej funkcji edukacyjnej (z możliwością podziału w przyszłości). Biblioteka i świetlica zostały połączone holem z widokiem na ogród i przedpole budynku.

### 3. Plan techniczno-organizacyjny przedsięwzięcia

#### *Lokalizacja projektu*

Projekt będzie zrealizowany na terenie Gminy Skawina. Inwestycja w całości zostanie umiejscowiona w Skawinie:

- Centrum Aktywności Kulturalnej Rzepnik zostanie wybudowane na działkach nr 1388/6, 1381/8, 1389/10, 1392/3 przy ul. Pachla. Powierzchnia działek to 0,3646 ha.

**W planie zagospodarowania miejscowego tereny działek są przeznaczone w całości zgodnie z zakresem planowanej inwestycji.**

Zgodnie z założeniami inwestycji Spółka dysponuje terenem, na którym zrealizowana zostanie niniejsza inwestycja:

- Tereny pod budowę planowanego Centrum Aktywności Kulturalnej Rzepnik zostały przekazane Spółce Celowej przez PGM w ramach aportu. Wartość przekazywanej działki została określona zgodnie z operatem szacunkowym na poziomie 1.230.000 zł

#### *Źródła finansowania przedsięwzięcia*

Realizacja projektu zostanie sfinansowana ze środków pochodzących z finansowania zewnętrznego w postaci kredytu bankowego oraz wkładów dokonywanych przez właścicieli Spółki Celowej. W ramach wkładów do Spółki należy rozumieć między innymi aport gruntu pod budowę Centrum Aktywności Kulturalnej oraz dokumentacji projektowej obiektu, które to PGM przekazał Spółce Celowej.

*W związku z koniecznością finansowania projektu instrumentami dłużnymi, Spółka zaplanowała pozyskanie następującego finansowania:*

- Kredyt inwestycyjny, który zostanie zaciągnięty w całości w 2021 r. Spłata kredytu nastąpi w terminie 15 lat od zakończenia inwestycji, tj. w latach 2021-2035.
- Środki na finansowanie podatku VAT niniejszej inwestycji Spółka zamierza pozyskać w ramach krótkoterminowego kredytu obrotowego. Kredyt zostanie spłacony ze zwrotów podatku z Urzędu Skarbowego po zakończeniu inwestycji.

#### *Plan organizacyjny*

Z uwagi na chęć szybkiej realizacji inwestycji, która logistycznie może być trudna dla jednego wykonawcy, Spółka dopuszcza wykonanie prac przez kilku wykonawców wybranych w ramach przetargu. Zarząd Spółki będzie sprawować nadzór nad realizacją projektu ze strony organizacyjnej.

Wybudowany obiekt zostanie oddany do użytku i zacznie przynosić przychody od 1 września 2021 roku. Przyjęto, że nakłady odtworzeniowe zostaną poniesione w 10 roku eksploatacji budynków wybudowanych w ramach inwestycji w wysokości około 10% kosztów początkowych inwestycji w budowę inwestycji.