

Protokół
w związku z postępowaniem w trybie dialogu technicznego dotyczącego realizacji
pola golfowego na terenie Poznania

Protokół ze spotkania z p. Andrzejem Wentland

URZĄD MIASTA POZNANIA Wydział Zamówień i Obsługi Urzędu SEKRETARIAT			02
WPLYNĘŁO DNIA	04. 10. 2018	WPLYNĘŁO DNIA	
L. dz. _____		zał. _____	
znak spr. _____		_____	

Pytania do dialogu technicznego

1. Profil działalności firmy

Inwestor jest gotów finansować projekt,

Wykonawcą byłby profesjonalny podmiot finansowany przez inwestora,

Inwestor jest pasjonatem gry w golfa

2. Doświadczenie w realizacji podobnych projektów

Najbliższe pole golfowe w odległości 115 km, doświadczenie w zarządzaniu polem golfowym, najbliższe pole 18 dółkowe jest w Świebodzinie

Pole w Poznaniu powinno mieć wyższy standard niż to w Świebodzinie (pole niskokosztowe), wzorem powinno być pole Modry Las (projekt: Gary Player), Rajszewo, koszt urządzenia pola to 8-10 mln zł

3. Pomysł na projekt (Miasta lub inwestora)

Mpżp park golfowy Krzyżowniki jest dobrym planem, na polu powinna być restauracja, nie ma wymogu hotelu, dokoła funkcjonuje dobra baza hotelowa, eventy można organizować także z użyciem namiotów itp., na terenie pola powinien funkcjonować „pro shop”, biura, recepcja, szatnia, pomieszczenia gospodarcze do przechowywania maszyn itp. W Kalinowych polach i Modrym Lesie powierzchnia użytkowa obiektów jest jeszcze mniejsza. Zalecana byłaby współpraca z bazą hotelową – biznesową, pole nie stanowi konkurencji dla bazy hotelowej, te funkcje się uzupełniają.

4. Parametry projektu

Pole powinno być 18-dółkowe, takie jest preferowane przez golfistów, nawet przy lepszej jakości, pole 9-dółkowe będzie mniej popularne, także będzie ograniczone pod względem organizacji imprez, maksymalnie na 9-dółkowym może grać ok. 50 osób, a na 18-dółkowym 120. Pełne pole daje możliwość realizacji imprez międzynarodowych. Obok 18-dółkowego pola musi być przestrzeń driving range, część przeznaczona dla ćwiczeń, do której dostęp ma jeszcze większa liczba osób. Istnieją pola parkowe, często rzędy drzew występują między dółkami, część drzew na Krzyżownikach na pewno będzie trzeba przesadzić lub odtworzyć w miejscach nie kolidujących.

Miasto mogłoby określić inną lokalizację – ale wymogiem jest 65 ha. Krzyżowniki są dobrym miejscem pod względem lokalizacji, ukształtowania terenu i stanu nieruchomości. Drzewa są wartością dodaną pola, ale są i pola płaskie i pozbawione drzew.

5. Wartość projektu (wg Miasta lub inwestora)

8-10 mln zł, lub więcej

6. Forma współpracy

Miasto powinno wypracować propozycję, z uwzględnieniem podziału ryzyk finansowych, konsekwencji rozliczenia nakładów.

Podział funkcjonalny, Miasto powinno być gotowe do przejęcia ryzyka w zakresie części pola ogólnodostępnych, terenów zieleni urządzonej

7. Podział ryzyk (przygotowanie inwestycji, finansowanie inwestycji, ryzyko realizacji inwestycji, ryzyko popytu, ryzyko zarządzania itd.)

- ryzyko przygotowania inwestycji,

Czyżewski

- ryzyko prawno-administracyjne (formalne), *PODZIAŁ*: inwestor opracowuje projekt budowlany, przenosi prawa na autorskie na miasto, miasto zobowiązane jest zrealizować etap przygotowania inwestycji do etapu uzyskania pozwolenia na budowę,
- ryzyko pozyskania finansowania zewnętrznego, inwestor dysponuje majątkiem pozwalającym zabezpieczyć finansowanie inwestycji, współpraca Miasta ze spółką celową, Miasto nie musi dopuszczać ustanowienia hipoteki,
- eksploatacja – Miasto mogłoby pokrywać koszty utrzymania części wspólnych
- ryzyko popytu, w Poznaniu szacuje się, iż jest ok. 1500 graczy, a członków klubów itd. ok. 500, roczne członkostwo to ok. 3500-4000 zł, co daje pełny dostęp do pola. Inne pola to ok. 2000-3000 zł. Jednorazowe wejście na pole to ok. 200-250 zł za rundę na polu. Korzystanie z pól treningowych jest często za darmo, wykupuje się np. koszyk piłek. Często członkostwo dzieci do 12 lat jest zwolnione z kosztów.
- obowiązkiem inwestora byłaby organizacja zajęć dla dzieci, można to sparametryzować, określić liczbę godzin itp.
- miasto powinno zadbać o jakość drogi dojazdowej publicznej, nie ma potrzeby doprowadzania celowej komunikacji publicznej,

8. Tytuł do nieruchomości

Miasto powinno zaproponować tytuł i formę współpracy.

9. Własność ekonomiczna/cywilistyczna nakładów
10. Finansowanie projektu (źródło, koszty finansowe, dźwignia, parasol itd.)
11. Wyjście z projektu (przez Miasto lub inwestora)
12. Harmonogram realizacji projektu

Projekt powinien zostać oddany do użytku jak najszybciej, aktualnie golf staje się coraz bardziej popularny, roślinność powinna zająć jeden sezon, infrastruktura okalająca może funkcjonować cały rok, pole nie może działać gdy jest śnieg i przymrozek, przestrzenie ogólnodostępne mogą służyć zimą za trasy biegowe itd. W budynku powinien być symulator gry w golfa.

Miasto mogłoby stworzyć drogi rowerowe dokoła pola, pole byłoby zabezpieczone siatką, nie tyle ogrodzeniem ile siatką

13. Zapisy dotyczące umowy projektu?

Smolarek Elżbieta

całkowicie