Poznań, 17.08.2020 r.

Sz. P.

Przemysław Foligowski

Dyrektor Wydziału Oświaty

Urzędu Miasta Poznania

Ul. Libelta 16/20

61-706 Poznań

**Dotyczy: wynajmu pływalni w Szkole Podstawowej nr 72**

Szanowny Panie Dyrektorze!

W niniejszym piśmie chciałabym szczegółowo przedstawić przewagę konkurencyjną firmy Fregata, z którą szkoła podpisała umowę na wynajem basenu w porównaniu do ofert złożonych przez 4 inne firmy, tj. MAESTRO Elżbieta Grodzka-Kubiak, PŁYWAK Małgorzata Plewińska, AQUA SPORT Monika Andruszka-Oleksa, AQUA SPORT Joanna Korncka-Wieczorek.

Na wstępie chciałabym zaznaczyć, ż z w/w 4 firmami szkoła była związana umową najmu do dnia 20 czerwca 2020 r.

Od momentu ogłoszenia zawieszenia zajęć w poznańskich szkołach (10 marzec 2020 r.) 4 firmy wynajmujące basen wstrzymały prowadzenie zajęć oraz wykonanie umowy. W żaden sposób w ramach negocjacji nie chciały partycypować w kosztach utrzymania basenu podczas przestoju. Zaproponowałam rozliczenie w pełnej kwocie za marzec 2020 r. oraz rozwiązanie umowy z dniem 01 kwietnia 2020 r. bez zachowania okresu wypowiedzenia, co chroniłoby najemców przed dalszymi kosztami.

W świetle zapisów umowy, która zobowiązywała najemcę do ponoszenia opłat w okresie obowiązywania umowy, zaproponowane przez mnie rozwiązanie było korzystne dla obydwu stron umowy, ponieważ firmy nie musiałyby ponosić dalszych opłat za wynajem, natomiast szkoła mogła ograniczyć straty finansowe z tytułu opłat ponoszonych na rzecz VEOLIA, ENEA i AQUANET, koszty chemii basenowej i badań laboratoryjnych wody, ponieważ dalsze utrzymywanie wody w basenie i podgrzewanie jej do odpowiedniej temperatury rodziłoby po stronie Miasta Poznań ogromne koszty.

Dzięki podjętej przez mnie decyzji o spuszczeniu wody w basenie szkolnym faktury płacone na rzecz VEOLIA spadły o połowę w kolejnych okresach rozliczeniowych. W związku z działaniami mającymi na celu ograniczenie strat funkcjonowania pływalni podjęłam także decyzję o rozwiązaniu umowy z trzema ratownikami wodnymi (z zachowaniem okresów wypowiedzeń i wszystkich innych uprawnień przysługujących im w zależności od rodzaju umowy). Właścicielki 4 firm, dbając wyłącznie o własny interes biznesowy, nie wykazały się zrozumieniem skali kosztów i strat, jakie poniosła szkoła w wyniku pandemii i odmówiły płacenia za basen w jakimkolwiek zakresie odwołując się do art. 495 kodeksu cywilnego.

Właścicielki informowały mnie o swojej trudnej sytuacji finansowej, o tym, że powinnam odstąpić od pobierania czynszu, ponieważ nie mogą prowadzić zajęć i osiągać przychodów. Opłata za zajęcia została pobrana od klientów przez właścicielki firm, natomiast w momencie zawieszenia zajęć przestały one świadczyć usługi swoim klientom. Jeżeli właścicielki pobrały opłaty, a nie poniosły kosztów w związku z wykonywaniem działalności (odstąpiły od płatności czynszu za wynajem basenu), oraz otrzymały wsparcie z ZUS (informacja bezpośrednio od jednej z właścicielki o uzyskaniu wsparcia w ramach tarczy antykryzysowej), to posiadają środki, aby zwrócić je klientom za okres niewykonywania usług objętych płatnością za naukę pływania.

Do dzisiaj właścicielki firm nie przedstawiły mi podstawy prawnej, na jakiej szkoła miałaby „wspierać” biznes konkretnie tych 4 komercyjnych firm. Informowałam właścicielki, że w takiej sytuacji mogą zwrócić się do Pana Prezydenta Jaśkowiaka, przedstawiając swoją sytuację i prosić, aby wyraził zgodę na to, aby szkoła odstąpiła od dochodzenia należności. O ile mi wiadomo, nie zwróciły się do Pana Prezydenta z taką prośbą. Z mojej perspektywy sytuacja finansowa tych 4 firm nie wydawała mi się niczym nadzwyczajnym, w świetle strat, jakie ponosiła szkoła w tym czasie oraz utraty pracy przez ratowników wodnych.

Właścicielki tych 4 firm złożyły prośbę o wynajem pływalni od września 2020 r. Równocześnie firma Fregata także była zainteresowana najmem pływalni oraz dwa inne podmioty złożyły zapytanie w sprawie najmu pływalni. Wybór firmy Fregata jako najemcy wiązał się z następującą przewagą konkurencyjną:

1. Firma Fregata wyraziła chęć najmu pływalni na okres 3 lat. Dotychczasowi najemcy podpisywali umowę na okres 1 roku. Dłuższy okres najmu umożliwia zapewnienie szkole stabilnego źródła przychodów z najmu.
2. Firma Fregata podpisała umowę z opcją płacenia w okresach ograniczenia prowadzenia działalności sportowej oraz zawieszenia zajęć w wysokości ustalonej w umowie. Dzięki temu szkoła będzie osiągała przychody także w tych okresach, w których dotychczasowi najemcy odmówili realizacji zapisów umowy.
3. Okres wypowiedzenia umowy z firmą Fregata wynosi 6 miesięcy, natomiast z dotychczasowymi najemcami – 1 miesiąc. Dzięki dłuższemu okresowi wypowiedzenia, szkoła ma zagwarantowane przychody z najmu przez 6 miesięcy od momentu ewentualnego wypowiedzenia umowy przez firmę Fregata, co jest odpowiednim okresem do poszukania nowego najemcy.
4. Firma Fregata zaoferowała płatność zaliczkową, dzięki której szkoła realizuje remont szatni basenowych oraz dwukrotnie zwiększyła ilość szafek, co jest szczególnie istotne przy ograniczeniach związanych w przeciwdziałaniem COVID-19 (wg obecnych wytycznych liczba osób jednoczasowo korzystających z obiektu nie może przekraczać 75% maksymalnego obciążenia). Sposób rozliczenia zaliczki jest wydłużony, dzięki czemu szkoła będzie na bieżąco realizowała płatności na rzecz dostawców mediów (VEOLIA, AQUANET, itd.) z uzyskiwanych przychodów z najmu.
5. W obydwu szatniach zostanie wyodrębniona przebieralnia, co jest istotne z punktu widzenia seniorów, dla których oznacza to zwiększenie komfortu przebierania oraz zostaną zorganizowane stanowiska do przebierania niemowląt i małych dzieci.
6. **Większa dostępność pływalni dla mieszkańców**

Szkoła zwiększy dostępność basenu dla mieszkańców, ponieważ od poniedziałku do piątku będzie realizować 2 jednostki tzw. „godziny dla publiczności” oraz w soboty w ilości 3-7 jednostek. Umowy z dotychczasowymi najemcami umożliwiały nam realizację sprzedaży karnetów tylko w dwa dni w tygodniu. Spodziewany przychód z karnetów w nowym roku szkolnym:

Poniedziałek-piątek: 5 dni x 2 jednostki x 16 osób x 7 zł cena karnetu = 1120 zł (na tydzień)

Sobota: 3-7 jednostek

* minimalny przychód: 3 jednostki x 16 osób x 7 zł cena karnetu = 336 zł
* maksymalny przychód: 7 jednostek x 16 osób x 7 zł cena karnetu = 784 zł

Sumując dni powszednie z sobotą, minimalny spodziewany przychód ze sprzedaży karnetów wynosi: 1456 zł, a maksymalny wynosi: 1904 zł, przy założeniu, że z pływalni będzie korzystać tylko połowa maksymalnej ilości osób, jaka może na danej jednostce przebywać w basenie. Kwoty przychodu są podane w skali tygodnia, z VAT.

1. **Większy zakres usług**

Firma Fregata posiada szerszy wachlarz usług – prowadzi zajęcia także dla małych dzieci i niemowląt. Z punktu widzenia szkoły podpisanie umowy z firmą Fregata jest bardzo dobrą strategią, gdyż potencjalnie „mali klienci” mogą stać się w przyszłości uczniami oddziałów sportowych o profilu pływanie w SP72. Wprowadzenie do oferty zajęć dla niemowląt i małych dzieci zwiększa dostęp mieszkańców do pływalni, co jest priorytetem w przypadku komercyjnego najmu.

1. **Otwarcie obiektu sportowego SP72 na mieszkańców**

Rozszerzenie działalności na pływalni jest jednym z elementów wprowadzenia nowej filozofii funkcjonowania szkoły polegającej na otwarciu całego obiektu sportowego SP72 na mieszkańców Miasta Poznania.

W ramach Budżetu Obywatelskiego 2021 szkoła złożyła projekt organizacji zajęć sportowych z kompleksowym wsparciem fizjoterapeuty, dietetyka i psychologa we wszystkich posiadanych obiektach, tj. pływalnia, hala sportowa, sala gimnastyczna, i siłownia. W ramach realizacji projektu planujemy pozyskać pieniądze także na budowę strefy wellness (sauna i grota solna), remont pomieszczeń w obiekcie sportowym oraz zakup wyposażenia i sprzętu sportowego. Wszystkie te działania są nastawione na promocję zdrowego stylu życia, mają przeciwdziałać depresjom i wykluczeniu wśród dzieci i młodzieży, poprawiać kondycję osób z grupy ryzyka chorób serca, układu ruchu i otyłości. W ramach projektu zaplanowałam także zajęcia na pływalni dla dzieci i osób niepełnosprawnych.

Dotychczasowe małe zainteresowanie mieszkańców korzystaniem z naszej pływalni w ramach karnetów wynikało z tego, że tylko w poniedziałek i wtorek była taka możliwość oraz z fatalnego stanu szatni: bardzo niewygodne, pordzewiałe szafki, mała ilość szafek, brak infrastruktury dla dzieci (przewijaki itp.), brak przebieralni.

Obecnie szatnie basenowe przechodzą głęboką metamorfozę, dzięki której więcej mieszkańców skorzysta z pływalni. Do czasu modernizacji pływalni Olimpia muszę, jako dyrektor, dbać o komfort mieszkańców będących klientami szkoły (jesteśmy jedyną pływalnią na Grunwaldzie), a nie wspierać komercyjne firmy w osiąganiu przez nich dochodów. Z pływalni poznańskich korzystają zarówno seniorzy, dzieci, niemowlęta, osoby pracujące, młodzież i dzieci szkolne i dlatego moim celem było zorganizowanie funkcjonowania pływalni w ten sposób, aby osoby z różnymi potrzebami mogły z niej korzystać. Ten cel jest możliwy do zrealizowania dzięki podpisaniu umowy z firmą Fregata.

Celem szkoły nie jest maksymalizacja zysku, a jak najbardziej efektywna działalność na rzecz mieszkańców. Szkoła jest nastawiona na długofalowe realizowanie programów i współpracy na zasadach partnerskich, w których obydwie strony korzystają w czasach koniunktury oraz wzajemnie się wspierają w czasach kryzysu.

1. **Program sportowy dla przedszkolaków**

W ramach realizowania długofalowej polityki upowszechniania sportu wśród mieszkańców szkoła planuje uruchomienie programu sportowego dla dzieci 6-letnich. Zwiększenie ilości szafek basenowych umożliwiają nam zwiększenie ilości jednostek zajęć, dzięki czemu możemy wygospodarować w grafiku pływalni dodatkowe jednostki na ten cel.

Przedszkolaki nie są objęte żadnym systemowym programem upowszechniania sportu. Dostęp do zajęć sportowych uzależniony jest od możliwości finansowych rodziców. W związku z tym, że ruch i aktywność fizyczna są najlepszym lekarstwem oraz formą spędzania wolnego czasu, planujemy organizację otwartych zajęć sportowych na naszej pływalni, hali sportowej i sali gimnastycznej. Jestem głęboko przekonana, że takie działanie jest najlepszą profilaktyką otyłości, skrzywień kręgosłupa, i innych chorób cywilizacyjnych, w tym problemów psychicznych u dzieci i młodzieży. Jest też okazją do bliższego poznania rodziców oraz rozwinięcie umiejętności sportowych dzieci, co umożliwi prawidłową rekrutację do oddziałów sportowych w SP72.

1. **Grafik pływalni, ilość godzin najmu oraz stawki**:

Grafik pływalni w roku 2019/2020

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | pon | wt | śr | czw | pt | sobota |
| 16.10 - 16.55 | PŁYWAK |  | PŁYWAK |  | AQUA | 8.00 - 8.45 | PŁYWAK |
|   |
| 17.00 - 17.45 | PŁYWAK | AQUA | AQUA | AQUA | AQUA | 9.00 - 9.45 | PŁYWAK |
|   |
| 18.00 - 18.45 | MAESTRO | AQUA | AQUA | AQUA | AQUA | 10.00-10.45 | AQUA |
|   |
| 19.00 - 19.45 | MAESTRO | AQUA | MAESTRO | AQUA | MAESTRO | 11.00-11.45 | AQUA |
|   |
| 20.00 - 20.45 | karnety | AQUA | MAESTRO | AQUA |   | 12.00-12.45 | AQUA |
|   |
| 21.00 - 21.45 | karnety | karnety |   |   |   | 13.00-13.45 |   |
|   |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 14.00-14.45 |   |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 15.00-15.45 |   |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 16.00-16.45 | PŁYWAK |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 17.00-17.45 | PŁYWAK |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Grafik pływalni 2020/2021

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|   | pon | wt | śr | czw | pt | sobota |
| 15:45 - 16:30 | PŁYWAK |   | PŁYWAK |   |   | 07:30-08:15 | PŁYWAK |
| 16:30 - 17:15 | FREGATA | FREGATA | FREGATA | FREGATA | FREGATA | 08:15-09:00 | PŁYWAK |
| 17:15 - 18:00 | FREGATA | FREGATA | FREGATA | FREGATA | FREGATA | 09:00-09:45 | FREGATA |
| 18:00 - 18:45 | FREGATA | FREGATA | FREGATA | FREGATA | FREGATA | 09:45-10:30 | FREGATA |
| 18:45 - 19:30 | FREGATA | FREGATA | FREGATA | FREGATA | FREGATA | 10:30-11:15 | FREGATA |
| 19:30 - 20:15 | FREGATA | FREGATA | FREGATA | FREGATA | FREGATA | 11:15-12:00 | FREGATA |
| 20:15 - 21:00 | KARNETY | KARNETY | KARNETY | KARNETY | KARNETY | 12:00-12:45 | FREGATA |
| 21:00 - 21:45 | KARNETY | KARNETY | KARNETY | KARNETY | KARNETY | 12:45-13:30 | FREGATA |
|  |  |  |  |  |  | 13:30-14:15 | KARNETY |
|  |  |  |  |  |  | 14:15-15:00 | KARNETY |
|  |  |  |  |  |  | 15:00-15:45 | KARNETY |
|  |  |  |  |  |  | 15:45-16:30 | KARNETY |
|  |  |  |  |  |  | 16:30-17:15 | PŁYWAK |
|  |  |  |  |  |  | 17:15-18:00 | PŁYWAK |
|  |  |  |  |  |  | 18:00-18:45 | PŁYWAK |
|  |  |  |  |  |  | 18:45-19:30 | KARNETY |
|  |  |  |  |  |  | 19:30-20:15 | KARNETY |
|  |  |  |  |  |  | 20:15-21:00 | KARNETY |

Zakres najmu w roku 2019/2020

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| firma | Właściciel/ przedstawiciel | Ilość jednostek w tygodniu | Ilość torów | Stawka za 1 jednostkę z VAT |
| MAESTRO | Elżbieta Grodzka-Kubiak | 5 | 4 tory (cały basen) | 231,24 |
| PŁYWAK | Małgorzata Plewińska | 7 | 4 tory (cały basen) | 231,24 |
| AQUA SPORT | Monika Andruszka-Oleksa | 16 | 2 tory (pół basenu) | 115,62 |
| AQUA SPORT | Joanna Korncka-Wieczorek | 16 | 2 tory (pół basenu) | 115,62 |

Przychód wyliczony w skali tygodnia z VAT:

Łączny przychód z najmu: 6 474,72 zł

Łączny przychód z karnetów: średnio 11 szt. x 9 zł = 99 zł

**Razem przychód z najmu i karnetów: 6 573,72 zł**

Zakres najmu w roku 2020/2021

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| firma | Właściciel/ przedstawiciel | Ilość jednostek w tygodniu | Ilość torów | Stawka za 1 jednostkę |
| PŁYWAK | Małgorzata Plewińska | 7 | 4 tory (cały basen) | 241,70 |
| FREGATA SWIMMING | Norbert Lewandowski | 31 | 4 tory (cały basen) | 209,47 |

Przychód wyliczony w skali tygodnia z VAT:

Łączny przychód z najmu: 6 493,57 (Fregata) + 1 691,9 (Pływak) = 8 185,47 zł

Szacunkowy łączny przychód z karnetów: od 1456 zł do 1904 zł

**Razem (szacunkowy) przychód z najmu i karnetów: od 9 641,47 zł do 10 089,47 zł**

**Cennik najmu pływalni od 01-07-2020 r.**

|  |
| --- |
| **BASEN 1 jednostka = 45 min.** |
| rezerwacja 1-14 jednostek w tygodniu | stawka netto za 1 jednostkę | marża % ceny netto | cena netto | cena z VAT |
| 131 | 0,5 | 196,5 | 241,70 |
|
|
|  |
| rezerwacja 15-30 jednostek w tygodniu | stawka netto za 1 jednostkę | marża % ceny netto | cena netto | cena z VAT |
| 131 | 0,4 | 183,4 | 225,58 |
|
|
|   |
| rezerwacja powyżej 30 jednostek w tygodniu | stawka netto za 1 jednostkę | marża % ceny netto | cena netto | cena z VAT |
| 131 | 0,3 | 170,3 | 209,47 |
|
|

Jeżeli firma Fregata zmniejszy ilość jednostek najmu, to zapłaci wyższą cenę za każdą jednostkę, zgodnie z cennikiem.

1. **Koszty promocji pływalni (w tym szkoły)**

W związku z tym, że pływalnia SP72 jest nowym obiektem w ofercie firmy Fregata, firma planuje akcję marketingową celowaną w promocję naszego obiektu. W ramach akcji marketingowej wykorzystana będzie reklama w mediach społecznościowych, ulotki oraz spot radiowy. Nie jest mi znany całkowity koszt akcji marketingowej.

1. **Straty**

Obecnie, ze względu na małą ilość szafek, po każdych skończonych zajęciach następuje 15-minutowa przerwa, po to aby klienci mogli się ubrać i wysuszyć. Dopiero potem do szatni mogą wejść klienci z następnej jednostki. Dwukrotnie większa ilość szafek basenowych umożliwia wpuszczenie klientów do szatni zanim klienci na wcześniejszej jednostce skończą zajęcia. Taka rotacja klientów umożliwia korzystanie z basenu bez przerwy. Przy dotychczasowym układzie (z poprzednimi najemcami) brak klientów przez 15 minut w każdej godzinie zegarowej rodzi straty rzędu w wysokości najmu 1 jednostki co trzy godziny.

Starty (z VAT) w ujęciu tygodniowym za okres najmu przez 4 dotychczasowych najemców:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| pon | wt | śr | czw | pt | so |
| 4 jednostki | 4 jednostki | 5 jednostek | 4 jednostki | 4 jednostki | 4 jednostki |
| trzy przerwy 15-minutowe | trzy przerwy 15-minutowe | cztery przerwy 15-minutowe | trzy przerwy 15-minutowe | trzy przerwy 15-minutowe | trzy przerwy 15-minutowe |
| Strata:231,24 zł | Strata:231,24 zł | Strata:300,61 zł | Strata:231,24 zł | Strata:231,24 zł | Strata:231,24 zł |

Łączna strata spowodowana tym, że klienci nie mogą korzystać z szatni w sposób rotacyjny wynosi: 1 456,81 zł.

1. **Promocja**

Aby zwiększyć zainteresowanie mieszkańców korzystaniem z pływalni w ramach karnetów planuję okresową obniżkę z 9 zł na 7 zł. Promocja będzie obowiązywać w okresie wrzesień-listopad 2020 r.

Kalkulacje spodziewanych przychodów ze sprzedaży karnetów w pkt. 6 wyliczone są dla stawki promocyjnej, tj. 7 zł (z VAT). Przy przyjęciu standardowej stawki w wysokości 9 zł (z VAT) oczekiwane przychody jeszcze dodatkowo wzrosną.

**Reasumując**, wybór kontrahenta poprzedzony był ścisłymi kalkulacjami przychodów oraz strat. Z pełną odpowiedzialnością mogę stwierdzić, że POD ŻADNYM WZGLĘDEM nie było dla szkoły korzystne utrzymywanie dotychczasowego status quo. Rozumiem, że 3 dotychczasowych najemców nie jest zadowolonych z mojej decyzji. Jedna z tych czterech firm, tj. PŁYWAK, podjął dalszą współpracę ze szkołą i ustalił ze mną zasady najmu od września 2020 r., dlatego nie uważam, żeby moja decyzja była krzywdząca. Wadą dotychczasowych umów było także to, że na 16 jednostkach pływalnia była wynajmowana w sposób dzielony, tzn. dwa podmioty wynajmowały po 2 tory z osobna. W przypadku wycofania się jednego z kontrahentów, szkoła utraciłaby przychód z najmu z tych dwóch torów. Umowy w żaden sposób nie obligowały drugiego podmiotu do ponoszenia kosztu najmu pływalni w całości.

Po uwzględnieniu start oraz możliwości uzyskania przychodu ze zwiększonej liczby jednostek i karnetów, dzięki podpisaniu nowej umowy, faktyczny przychód z najmu 1 jednostki:

* na dotychczasowych zasadach wynosi: (6 573,72 zł - 1 456,81 zł) : 28 jednostek = 182,75 zł (z VAT)
* na nowych zasadach (szacunkowy) wynosić będzie: 9 641,47 zł : 38 jednostek = 253,72 zł (z VAT)

W mojej ocenie, podpisanie umowy z firmą Fregata jest nie tylko ekonomicznie uzasadnioną decyzją, ale także jest bardzo dobrą decyzją z punktu widzenia wizerunku szkoły, upowszechniania sportu, oraz zwiększenia dostępności mieszkańców do pływalni. Dzięki umowie zrealizowana będzie także kampania promocyjna naszej pływalni, w której koszcie szkoła nie będzie w żaden sposób partycypować.

Z wyrazami szacunku

Dagmara Bajerlein