

Wśród 44 wstępnie zakwalifikowanych centrów pobytowych znajdują się m.in. (od lewej): Wodzisław, Dzierżoniów i Nałęczów.

Jan Kordasiewicz

Wyjście awaryjne

Od kilku tygodni słyszymy o tym, że centra pobytowe dla drużyn na EURO 2012 powinny być gotowe już za rok. Jednak wszyscy, którzy choć trochę znają stopień zaawansowania tych inwestycji, doskonale zdają sobie sprawę, że ten termin jest nierealny. Kryzys finansowy na pewno nie pomaga, dlatego inwestorzy, w szczególności gminy, powinni szukać awaryjnego wyjścia z sytuacji.

Co prawda chętnie do goszczenia 16 finalistów EURO 2012 są aż 44 ośrodki, jednak obecnie żaden z nich nie spełnia wymogów UEFA. Wymogiem jest przecież co najmniej czterogwiazdkowy hotel na 60 pokoi. Oprócz tego konieczne jest posiadanie pełnowymiarowego boiska piłkarskiego z trybuną na tysiąc widzów i trzy płyty treningowe.

Co prawda Adam Olkowicz – ojciec sukcesu EURO 2012 i wiceprezes PZPN – przekonuje, że uda się wynegocjować dłuższy termin, ale nie oznacza to, że sprawa jest „załatwiona”. Do tak skomplikowanej inwestycji – budowanej przecież nie tylko na miesięczną imprezę – inwestorzy powinni przygotować się w sposób bardziej zorganizowany.

Udział samorządu

Wyjściem z tej trudnej sytuacji w czasach kryzysu finansowego jest znaczący udział samorządu – również w inwestycji hotelowej. Poniżej przedstawimy ścieżkę postępowania, którą należy re-

alizować, aby gmina mogła otworzyć i prowadzić hotel stanowiący przecież normalną działalność gospodarczą.

Podmioty publiczne mogą podejmować i prowadzić działalność gospodarczą tylko w przypadkach, gdy upoważnienia je do tego przepis prawa. Autor tego tekstu posiada praktykę, która potwierdza potencjał przeprowadzenia tego typu inwestycji – niezwykle potrzebnych w szczególności w miejscowościach atrakcyjnych turystycznie.

Oczywiście należy rozważyć charakter zarobkowy inwestycji, który wymusza spełnienie określonych kryteriów. W rozważaniu tego zagadnienia pomaga uzyskanie statusu centrum pobytowego w ramach EURO 2012.

Warunki i ścieżka postępowania

Aby zrealizować inwestycję hotelową należy wykorzystać art. 10 ustawy o gospodarce komunalnej i powołać się na przepis mówiący o tworzeniu spółek prawa handlowego posiadających status podmiotów ważnych dla rozwoju gminy.

CENTRUM POBYTOWE EURO 2012

jest kompleksem składającym się z wysokiej klasy hotelu z minimum 60 pokojami (min. 4 gwiazdki) oraz z obiektów sportowych, w skład których powinny wchodzić przynajmniej dwie pełnowymiarowe płyty piłkarskie naturalne, jedna sztuczna – oświetlona, z możliwością przeprowadzenia treningów otwartych, z trybunami na ok. 1 tys. osób. Takie centrum nie może być oddalone od lotniska więcej niż godzinie jazdy samochodem.

Powyższa podstawa prawna jest wystarczającym warunkiem pozwalającym gminie na realizację inwestycji hotelowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy zachowaniu pewnych warunków i poniższej ścieżki postępowania:

- Faktyczne zapotrzebowanie na infrastrukturę hotelową – konieczne jest przeprowadzenie analizy rynku bazy noclegowej i wskazanie konkretnego braku w infrastrukturze, wpływającego na rozwój gminy.

Aby zrealizować inwestycję hotelową należy wykorzystać art. 10 ustawy o gospodarce komunalnej i powołać się na przepis mówiący o tworzeniu spółek prawa handlowego posiadających status podmiotów ważnych dla rozwoju gminy.

- Określenie zakresu inwestycji i wpisanie jej do Strategii Rozwoju Gminy.
- Stworzenie koncepcji inwestycji pozwalającej potencjalnym inwestorom na określenie zakresu przedsięwzięcia i dokonanie własnych analiz biznesowych.
- Przeprowadzenie konkursu (z wyłączeniem prawa zamówień publicznych) wyboru partnerów

– przyszłych współników w spółce prawa handlowego.

- Powołanie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjnej – do tej czynności konieczna jest uchwała rady gminy w sprawie utworzenia spółki kapitałowej mającej prowadzić działalność poza sferą użyteczności publicznej.
- Zawarcie umowy spółki oznacza dla procesu inwestycyjnego przejęcie przez nowy podmiot wszelkich zobowiązań w zakresie realizacji projektu – finansowania, wybudowania oraz wprowadzenia w rynek. Po zakończeniu procesu inwestycyjnego gmina powinna zdecydować się na podjęcie uchwały stwierdzającej chęć sprzedaży udziałów w spółce. Jednakże zachęcamy, aby następowało to w najlepszym dla j.s.t. momencie – również pod kątem ekonomicznym. Wiadomo, że projekty hotelowe charakteryzują się długą stopą zwrotu. Jednakże z drugiej strony, wartość powstałej i funkcjonującej infrastruktury wzrasta automatycznie w przypadku udanego prowadzenia hotelu.

Kluczowy argument

Zachęcamy do rozważenia przedstawionej metody finansowania i realizacji inwestycji hotelowych. Jest to niezwykle istotne dla sektora prywatnego (szczególnie w czasach kryzysu finansowego), który dzięki udziałowi jednostki samorządu terytorialnego będzie posiadał większe możliwości zrealizowania ryzykownej dla banków inwestycji hotelowej.

Przeważającym argumentem będzie udział gminy w przedsięwzięciu stanowiący istotne zabezpieczenie dla instytucji finansującej. Należy pamiętać o tym, że kredyt będziemy spłacać przez wiele lat, a impreza będzie trwała o wiele krócej. Jednakże może właśnie fakt, że będzie można cieszyć się i promować obiekt dzięki obecności drużyny Hiszpani, Anglii czy Holandii, okaże się niezwykle istotny.

Należy pamiętać o tym, że to PZPN będzie rekomendował około 30 ośro-

CENTRA NA LIŚCIE INWESTYCJI KLUCZOWYCH?

O tym, że budowa centrów pobytowych na EURO 2012 może być zagrożona, wiedzą już polskie władze i kierownictwo spółki PL.2012. Podczas posiedzenia Podkomisji stałej do spraw przygotowań Polski do organizacji Mistrzostw Europy przedstawiono raport z przygotowań centrów pobytowych do przyjęcia drużyn narodowych w 2012 r. Konkluzją był postulat wpisania wszystkich ośrodków na listę kluczowych inwestycji związanych z przygotowaniem do EURO 2012.

– W Sejmie trwają prace legislacyjne nad listą centrów pobytowych, które zostaną umieszczone na rządowej liście inwestycji kluczowych dla EURO 2012 - komentuje Rafał Rosiejak, koordynator krajowy ds. hoteli i zakwaterowania. – Pragnę przypomnieć, że będą to pierwsze podmioty prywatne, w odróżnieniu od dotychczasowych inwestycji, takich jak drogi czy rozbudowa lotnisk, które znajdują się w rozporządzeniu. Umożliwi to inwestorom w centrach pobytowych szybszą ścieżkę legislacyjną, uzyskiwanie pozwoleń na budowę, a także umożliwi łatwiejsze negocjacje z bankami w kwestii finansowania budów.

ków. Jednocześnie przedstawiciele poszczególnych reprezentacji będą suwerennie decydować o konkretnym obiekcie. Na pewno istotne znaczenie będzie odgrywać infrastruktura hotelowa.

Zachęcamy do wspólnego i dynamicznego działania, w ramach którego jednostki samorządu terytorialnego nie będą bały się realizować inwestycji w przedstawionej powyżej formule. ■

Autor jest partnerem w Kancelarii Doradztwa Gospodarczego Cieślak & Kordasiewicz oraz ekspertem Polskiego Klubu Infrastruktury Sportowej

