



Założenia modelu zarządzania dla kamienicy Wyspa Słodowa 7

„Niezależność administracyjna i finansowa Kamienicy WS7 jest konieczna, jeśli projekt ma się cieszyć autonomią twórczą i ideową”

Wstęp

Tworząc model finansowania dla kamienicy, opisany w Koncepcji, zaproponowaliśmy szereg rozwiązań z obszaru ekonomii społecznej, dzięki którym kamienica nie tylko będzie w stanie samodzielnie funkcjonować, ale także stworzy tak pożądane nowe miejsca pracy. Ekonomia społeczna to prężnie rozwijające się w Europie i na świecie, ale także w Polsce, podejście do zagadnień ekonomicznych i gospodarczych. Zakłada demokratyczny i transparentny charakter procesów decyzyjnych, współodpowiedzialność oraz przeznaczanie generowanych zysków – po uczciwym opłaceniu pracy – na działania społecznie ważne i użyteczne. Innymi słowy, podejście to łączy rzetelne podejście do biznesu z realizacją celów społecznych. I takie też będą nasze wymagania dotyczące działalności prowadzonych w kamienicy.

Niniejsze opracowanie ma na celu przybliżenie wizji modelu zarządzania kamienicą na Wyspie Słodowej 7 oraz zmierzenie się z kolejnymi – zgodnymi z aktualnym stanem wiedzy, szacunkami kosztów inwestycji, a następnie utrzymania obiektu.

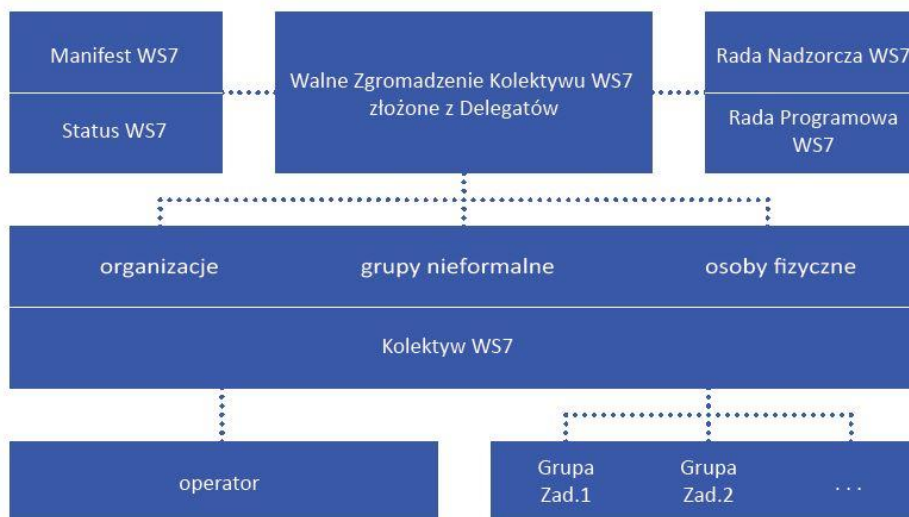
Pisząc te słowa występujemy już w znacznie szerszym gronie, niż w momencie tworzenia „Koncepcji” w czerwcu ubiegłego roku. Występujemy wspólnie, jako środowiska podpisane pod „Deklaracją współpracy na rzecz Wyspy Słodowej i kamienicy WS7” (to jest: grupa Nowa Słodowa, BlokBlog, Szkoła Waldorfska oraz inicjatywa Wyspa Słodowa 7).

„Deklaracja” ustanowiła dla nas fundament do dalszych wspólnych prac i rozmów o przyszłości kamienicy; uczestnicząc od września (na zaproszenie magistratu) w spotkaniach dotyczących projektowanego remontu, mówiliśmy już jednym głosem.

Na jednym ze spotkań, 1 grudnia 2015 roku w Zarządzie Inwestycji Miejskich, ustaliliśmy, że do początku lutego następnego roku przedstawimy model finansowania oraz zarządzania w przyszłości kamienicą na Wyspie. Co też niniejszym prezentujemy.

Struktura organizacyjna

Pierwotna struktura organizacyjna zarządzania WS7 została przedstawiona w modelu funkcjonowania kamienicy opublikowanym w czerwcu 2015 roku (rozdział Byty i struktura).



Jest to dokument powstały na bazie zarówno miejskich konsultacji jak i szerokich konsultacji społecznych prowadzonych przez Grupę Inicjatywną WS7. Stanowi swoisty mandat społeczny dla wszelkich propozycji. Poniższa informacja jest uściśleniem pierwotnego modelu.

FILAR 1 – WALNE ZGROMADZENIE

Pierwszym filarem w modelu zarządzania jest Stowarzyszenie Wyspa Słodowa 7 (obecnie w trakcie rejestracji) skupiające członków założycieli oraz delegatów ze wszystkich inicjatyw na stałe działających w kamienicy. Organizacja będzie służyła demokratycznemu podejmowaniu decyzji dotyczących kamienicy.

Stowarzyszenie będzie miało kompetencje w ustalaniu priorytetów programowych (poprzez udział w Radzie Programowej), dysponowania funduszami wygenerowanymi na prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i artystycznej, zbieraniu składek od członków. Jeśli będzie taka wola, Stowarzyszenie wystąpi o status organizacji pożytku publicznego (OPP).

FILAR 2 - OPERATOR

Podmiotem zarządzającym kamienicą (operatorem) WS7 będzie Fundacja, powołana przez osoby i grupy, które podpisały „Deklaracją współpracy na rzecz Wyspy Słodowej i kamienicy WS7”. Fundacja będzie miała strukturę dopasowaną do przepisów, którym podlegają organizacje pożytku publicznego (OPP); po dwóch latach działalności (wymaganych ustawowo) Fundacja wystąpi o status OPP.

Do prowadzenia strategicznych dla utrzymania niezależności finansowej kamienicy WS7 działalności gospodarczych (tj. restauracja/klubokawiarnia, pub oraz hostel) Fundacja powoła spółki celowe/non-profit, lub wejdzie jako wspólnik do powołanych spółek kapitałowych. W uzasadnionych przypadkach Fundacja będzie podnajmować przestrzeń podmiotom spełniającym kryteria doboru i na określonych warunkach, zgodnych z umową wynajmu/dzierżawy od Gminy Wrocław. Fundacja zarejestruje też znak towarowy Wyspa Słodowa, który będzie mógł być wykorzystywany w celach utrzymania i promocji działalności kamienicy WS7.

Podległość Fundacji i relacje Fundacji ze Stowarzyszeniem zostaną określone w statucie Fundacji oraz innych dokumentach. Fundacja będzie równocześnie członkiem wspierającym Stowarzyszenia Wyspa Słodowa 7, bez prawa głosu. Nie będzie możliwe łączenie stanowisk zarządczych zarówno w Fundacji, jak i w Stowarzyszeniu.

FILAR 3 – RADA PROGRAMOWA

Trzecim filarem funkcjonowania kamienicy WS7 będzie Rada Programowa skupiająca osoby (ze Stowarzyszenia, Fundacji i niezależne) oraz instytucje o odpowiednich kompetencjach w dziedzinach pożytku publicznego. Do Rady Programowej zostaną zaproszeni przedstawiciele najważniejszych instytucji kulturalnych, społecznych i naukowych, które wyraziły chęć uczestniczenia w klastrze WS7 i wspierania aktywności WS7.

Rada będzie uczestniczyła w ustalaniu długofalowych planów funkcjonowania WS7 oraz działań strategicznych, w tym pozyskiwaniu partnerów międzynarodowych i sieciowaniu ośrodka z innymi ważnymi organizacjami, placówkami i instytucjami.

Uzasadnienie struktury organizacyjnej

Oparcie zarządzania o dwa podmioty o rozdzielonych kompetencjach zapewni z jednej strony stabilność modelu organizacyjnego (Fundacja jako główny operator finansowy i organ prawny reprezentujący kamienicę wobec organów miejskich), a z drugiej demokratyczność i realny współdział wszystkich podmiotów i osób fizycznych w zarządzaniu Kamienicą WS7 (płaszczyzna Stowarzyszenia). Taka struktura ogranicza również ewentualne „niefrasobliwe” podejście do kwestii finansowych użytkowników kamienicy.

* * *

Finanse

Poniżej prezentujemy szacunki przystosowania kamienicy do użytkowania, a także kosztów i przychodów w ujęciu miesięcznym. Dane zostały oparte na aktualnych informacjach dotyczących planowanego remontu. W tabeli znajdują się również założenia dotyczące planowanych źródeł finansowania oraz podziału nadwyżki finansowej.

| pozycja | ilość jednostek | jednostka | koszt jednostki | razem netto | Uwagi |
|---|-----------------|-----------|-----------------|-------------|-------|
| UWAGA: Kosztorys ma charakter orientacyjny i może ulec korektom w zależności od zmieniających się uwarunkowań prawnych, administracyjnych, przestrzennych oraz finansowych. | | | | | |
| koszty inwestycyjne | | | | | |
| Wszystkie koszty inwestycyjne zostały wyliczone na podstawie cen obowiązujących w 2015 roku. Ceny netto (bez VAT), wraz z robocizną. | | | | | |
| Wyliczenia zostaną skorygowane o całość lub część poszczególnych kosztów, w zależności od ilości wykonanych instalacji w części wspólnych i w osobnych przestrzeniach na poszczególnych piętrach. Obecnie wyliczenia zakładają wykonanie wszystkich instalacji na 100% powierzchni kamienicy, z uwagi na brak ostatecznych ustaleń tych kwestii z inwestorem. | | | | | |
| Zakładamy, że na chwilę obecną powierzchnia kamienicy wynosi 1906, 13m ² oraz oficyny 481, 53m ² , razem 2387,66 m ² . Wyliczenia mogą ulec nieznacznie zmianie po naniesieniu korekt. | | | | | |

| | | | | | |
|--|------|------------------|----------|-------------------|--|
| system wentylacyjny | 2388 | m. kwadr. | 80 zł | 191 040 zł | koszt zostanie skorygowany, jeżeli system wentylacyjny zostanie zainstalowany na etapie remontu budynku; uśredniono zapotrzebowanie oraz skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |
| system klimatyzacyjny | 2388 | m. kwadr. | 30 zł | 71 640 zł | koszt zostanie skorygowany, jeżeli system klimatyzacyjny zostanie zainstalowany na etapie remontu budynku; uśredniono zapotrzebowanie oraz skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |
| system wod-kan +gaz | 2388 | m. kwadr. | 65 zł | 155 220 zł | koszt zostanie ujęty skorygowany, jeżeli system wod-kan+ gaz zostanie zainstalowany na etapie remontu budynku; uśredniono zapotrzebowanie oraz skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |
| wyposażenie WC | 14 | sztuka | 1 200 zł | 16 800 zł | zapotrzebowanie wyliczone na podstawie projektu remontu oraz planowanych funkcji, skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |
| instalacje elektro-energetyczne (w tym oświetlenie) | 2388 | m. kwadr. | 305 zł | 728 340 zł | koszt zostanie skorygowany, jeżeli instalacje elektro-energetyczne zostaną zainstalowane na etapie remontu budynku; uśredniono zapotrzebowanie oraz skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |
| instalacja teletechniczna | 2388 | punkty kontrolne | 40 zł | 95 520 zł | koszt obejmuje m.in. monitoring, sieci, instalacje i urządzenia techniczne, etc., uśredniono zapotrzebowanie oraz skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |
| instalacja CO +CT | 2388 | m. kwadr. | 40 zł | 95 520 zł | koszt zostanie skorygowany, jeżeli instalacje centralnego ogrzewania + ciepła technologicznego zostaną zainstalowane na etapie remontu budynku; uśredniono zapotrzebowanie oraz skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |
| drzwi wewnętrzne b.o. 50x640 zł + drzwi ppoż 10x4500 zł | 60 | sztuka | 1 291 zł | 77 450 zł | koszt zostanie skorygowany jeśli zostanie podjęta decyzja o zachowaniu oryginalne stolarki drzwiowej; skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |
| ścianki ruchome | 32 | m. kwadr. | 1 500 zł | 48 000 zł | koszt zostanie skorygowany, jeśli ścianki ruchome zostaną wykonane na etapie remontu budynku; skalkulowano w oparciu o analiz cen rynkowych |
| malowanie ścian | 5910 | m. kwadr. | 14 zł | 82 740 zł | skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |
| podłoga sportowa | 200 | m. kwadr. | 200 zł | 40 000 zł | dotyczy dużej sali, skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |

| | | | | | |
|---|------|-----------|-------------|---------------------------|--|
| wyposażenie części wspólnych | 2388 | m. kwadr. | 30 zł | 71 640 zł | uśredniono zapotrzebowanie oraz skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |
| TOTAL | - | - | - | 1 673 910 zł | - |
| Na szczegółowe koszty inwestycyjne składają się: koszty podziałów wewnątrz pomieszczeń, koszt wyposażenia: pubu baru/kawiarni, restauracji, hostelu, przestrzeni dużej sali i salki prób, pracowni artystycznych oraz innego typu koszty wyposażenia zgodnie ze specyfikacją poszczególnych działalności – w obliczu braku specyfikacji oszacowanie kosztów może mieć wyłącznie charakter ogólny i orientacyjny | | | | | |
| TOTAL | 2388 | m. kwadr. | 300-1000 zł | 700 000 - 2 400 000 pln | |
| KOSZT INWESTYCJI ŁĄCZNIE | - | - | - | 2 373 910 - 4 073 910 pln | |
| Źródła finansowania ogólnych kosztów inwestycyjnych: zasoby własne fundacji, wpłaty darczyńców, granty i dotacje, crowdfunding, zasoby własne najemców | | | | | |
| Źródła finansowania szczegółowych kosztów inwestycyjnych: zasoby własne najemców oraz granty dotacje crowdfunding organizowane przez najemców | | | | | |

koszty stałe [miesięcznie]

Wszystkie koszty stałe zostały wyliczone na podstawie stawek obowiązujących w 2015 roku. Stawki netto (bez VAT).

podatki i ubezpieczenie

| | | | | | |
|---|---|-----------|----------|-----------------|---|
| WER 1 podatek od nieruchomości (2388 m2) rocznie | 2388 | m. kwadr. | 22,86 zł | 4 549 zł | zgodnie z: podmioty prowadzące działalność gospodarczą: 22,86 zł/m2 powierzchni użytkowej budynku |
| WER 1 podatek od gruntu (1464 m2) rocznie | 1464 | m. kwadr. | 0,89 zł | 109 zł | podmioty prowadzące działalność gospodarczą: 0,89 zł/m2 powierzchni gruntu |
| WER 2 podatek od nieruchomości (2388 m2) rocznie | 2388 | m. kwadr. | 7,86 zł | 1 564 zł | zgodnie z: podmioty nieprowadzące działalności gospodarczej: budynki 7,68 zł/m2 powierzchni budynku |
| WER 2 podatek od gruntu (1464 m2) rocznie | 1464 | m. kwadr. | 0,47 zł | 57 zł | zgodnie z: podmioty nieprowadzące działalności gospodarczej: budynki 0,47 zł/m2 powierzchni budynku |
| czynsz miesięcznie za budynek | 2388 | m. kwadr. | 1,00 zł | 2 388 zł | zgodnie z założeniem – 1 pln |
| czynsz miesięcznie za grunt | 1464 | m. kwadr. | 1,00 zł | 1 464 zł | zgodnie z założeniem – 1 pln |
| ubezpieczenie | koszt ogólny zależny od wartości mienia | | | 1 800 zł | uśredniono zapotrzebowanie oraz skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |

Media

| | | | | | |
|--------------------------------------|----------------|-----------|---------|------------------|--|
| opłata ze energii elektryczną | 2388 | m. kwadr. | 2,50 zł | 5 970 zł | uśredniono zapotrzebowanie oraz skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |
| opłata za gaz / ogrzewanie | 2388 | m. kwadr. | 5 zł | 10 746 zł | uśredniono zapotrzebowanie oraz skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |
| opłata za pobór wody | zużycie ogólne | | | 500 zł | uśredniono zapotrzebowanie oraz skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |
| opłata za dostęp do internetu | zużycie ogólne | | | 200 zł | uśredniono zapotrzebowanie oraz skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |

Personel

| | | | | | |
|--|--------------|--|--|-----------------|--|
| konserwator | etat umowa | | | 2 000 zł | uśredniono zapotrzebowanie oraz skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |
| utrzymanie czystości porządku | etat umowa | | | 2 000 zł | uśredniono zapotrzebowanie oraz skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |

| | | | | | |
|-------------------------------------|--------------|-----------|------|------------------|---|
| ochrona | koszt ogólny | | | 1 000 zł | uśredniono zapotrzebowanie oraz skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |
| obsługa księgowo-kadrowa | etat umowa | | | 2 300 zł | uśredniono zapotrzebowanie oraz skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |
| administrator kierownik | etat umowa | | | 4 000 zł | uśredniono zapotrzebowanie oraz skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |
| portier | etat umowa | | | 2 000 zł | uśredniono zapotrzebowanie oraz skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |
| konserwacja i utrzymanie | | | | | |
| fundusz remontowy | 2388 | m. kwadr. | 2 zł | 4 776 zł | uśredniono zapotrzebowanie oraz skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |
| konserwacja bieżąca | koszt ogólny | | | 500 zł | uśredniono zapotrzebowanie oraz skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |
| utrzymanie zieleni | koszt ogólny | | | 150 zł | uśredniono zapotrzebowanie oraz skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |
| konserwacja windy | koszt ogólny | | | 500 zł | uśredniono zapotrzebowanie oraz skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |
| konserwacja ppoż i wentylacji | koszt ogólny | | | 500 zł | uśredniono zapotrzebowanie oraz skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |
| konserwacja ogrzewania | koszt ogólny | | | 500 zł | uśredniono zapotrzebowanie oraz skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |
| przeglądy kominiarskie | koszt ogólny | | | 70 zł | uśredniono zapotrzebowanie oraz skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |
| wywóz śmieci | koszt ogólny | | | 2 000 zł | uśredniono zapotrzebowanie oraz skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |
| przeгляд budowlany 5-letni | koszt ogólny | | | 100 zł | uśredniono zapotrzebowanie oraz skalkulowano w oparciu o analizę cen rynkowych |
| KOSZTY STAŁE ŁĄCZNIE (WER 2) | - | - | - | 47 085 zł | przy założeniu stawek dla podmiotów nie prowadzących działalności gospodarczej |
| KOSZTY STAŁE ŁĄCZNIE (WER 1) | | | | 50 122 zł | przy założeniu stawek dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą |

przychody stałe [miesięcznie]

| | | | | | |
|--|---|-----------|----------|------------------|--|
| założenie wstępne: | poszczególne podmioty prowadzą działalność gospodarczą w wyszczególnionych obszarach; przychody rozumiane są w tym kontekście jako przychody operatora WS7 pozyskiwane od podmiotów funkcjonujących w Kamienicy WS7 zgodnie z indywidualnymi warunkami współpracy z tytułu prowadzonej przez dany podmiot działalności | | | | |
| działalność podstawowa | | | | | |
| pub / bar / kawiarnia | 240 | m. kwadr. | 80,00 zł | 19 200 zł | w oparciu o przeprowadzone badanie rynku i orientacyjną kalkulację |
| Restauracja | 180 | m. kwadr. | 80,00 zł | 14 400 zł | w oparciu o przeprowadzone badanie rynku i orientacyjną kalkulację |
| podwórko, dach oficyny (pub/restauracja) | 150 | m. kwadr. | 20,00 zł | 3 000 zł | w oparciu o przeprowadzone badanie rynku i orientacyjną kalkulację |
| charakterystyka | Strefa gastronomiczna oferująca przekąski, dania główne, napoje, także alkoholowe, będzie głównym źródłem finansowania Kamienicy WS7. Podwórko oraz dach oficyny mogą być wykorzystywane w sezonie do powiększenia restauracji, lub pubu (stoliki, scena). | | | | |
| Hostel | 255 | m. kwadr. | 25,00 zł | 6 375 zł | w oparciu o przeprowadzone badanie rynku i orientacyjną kalkulację |
| charakterystyka | Strefa hostelowa oferująca niedrogie noclegi (dla osób indywidualnych jak i grup), wraz z usługami dodatkowymi, takimi jak wyżywienie (stołówka w strefie gastronomicznej), wypożyczalnia rowerów wraz z serwisem (w strefie warsztatowej), przechowalnia bagażu, pralnia, sale seminaryjne czy nawet program kulturalno-artystyczny (w ramach usług oferowanych przez różne podmioty działające w WS7) | | | | |
| działalność dodatkowa | | | | | |
| UWAGA: poniżej wyszczególniono pożądane i przewidywane typy działalności dla celów orientacyjnych | | | | | |
| przestrzeń na co-working (poziom 03) | 125 | m. kwadr. | 10,00 zł | 1 250 zł | w oparciu o przeprowadzone badanie rynku i orientacyjną kalkulację |
| przestrzeń edukacyjna (poziom 02) | 200 | m. kwadr. | 10,00 zł | 2 000 zł | w oparciu o przeprowadzone badanie rynku i orientacyjną kalkulację |
| pomieszczenie w poziomie 00 (sklep, warsztat, drukarnia, etc.) | 75 | m. kwadr. | 15,00 zł | 1 125 zł | w oparciu o przeprowadzone badanie rynku i orientacyjną kalkulację |
| sala prób muzycznych / pomieszczenie nagraniowe (poziom 06) | 30 | m. kwadr. | 15,00 zł | 450 zł | w oparciu o przeprowadzone badanie rynku i orientacyjną kalkulację |
| przestrzeń na pracownie, studia, warsztaty artystyczne (poziom 04) | 200 | m. kwadr. | 10,00 zł | 2 000 zł | w oparciu o rozmowy z partnerem (ASP) |
| duża sala (poziom 05) | 200 | m. kwadr. | 5,00 zł | 1 000 zł | w oparciu o przeprowadzone badanie rynku i orientacyjną kalkulację |

| | | | | | |
|---|----|-----------|----------|------------------|---|
| pomieszczenie w poziomie 01 (nauka, opieka socjalna, etc.) | 85 | m. kwadr. | 10,00 zł | 850 zł | w oparciu o przeprowadzone badanie rynku i orientacyjną kalkulację |
| PRZYCHODY STAŁE ŁĄCZNIE | - | - | - | 51 650 zł | - |

bilans

| | | | | | |
|---|---|---|---|-----------------|---|
| BILANS MIESIĘCZNY (PRZYCHODY – KOSZTY) WER 2 | - | - | - | 4 565 zł | przy założeniu stawek dla podmiotów nie prowadzących działalności gospodarczej |
| BILANS MIESIĘCZNY (PRZYCHODY – KOSZTY) WER 1 | | | | 1 528 zł | przy założeniu stawek dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą |

wyszczególnione fundusze finansowane z nadwyżki finansowej [przychód – dochód] | finansowanie działalności kulturalno-społecznej

| | | |
|--|--|---|
| założenie wstępne: | działalność kulturowo-społeczna finansowana będzie przede wszystkim ze środków własnych najemców oraz z nadwyżki finansowej na zasadzie wyszczególnionego funduszu; jednocześnie środki finansowe na ten cel pozyskiwane będą z następujących źródeł: konkursy ministerialne/wojewódzkie/gminne, dotacje, sponsorzy, crowdfunding, opłaty za udział i biletowanie | |
| działalność gospodarcza innego typu finansująca działalność kulturalno-społeczna: | - czasowy podnajem pomieszczeń i infrastruktury, w modelu licytacyjnym z uwzględnieniem szerokiego pasa czasowego z dostępem bezpłatnym; - usługi o charakterze administracyjno-biurowo-księgowym, świadczone podmiotom funkcjonującym w Kamienicy WS7; - karnety i bilety na kolektywnie organizowane wydarzenia cykliczne; - wynajem powierzchni wokół budynku np. dla foodtrucków; - sprzedaż wytworów pod marką własną Kamienicy WS7; - działalność warsztatów i wypożyczalni sprzętu (np. rowerów, narzędzi). | |
| fundusz inwestycyjny | ogólny charakter | orientacyjny poziom (do decyzji organów zarządzających): 20% nadwyżki przychód – dochód pomniejszonej o wydzielony fundusz remontowy |
| fundusz socjalny | ogólny charakter | orientacyjny poziom (do decyzji organów zarządzających): 20% nadwyżki przychód – dochód pomniejszonej o wydzielony fundusz remontowy |
| fundusz kulturalno-społeczny [dystrybuowany w trybie celowym oraz wewnątrz-konkursowym] | ogólny charakter | orientacyjny poziom (do decyzji organów zarządzających): 60% nadwyżki przychód – dochód pomniejszonej o wydzielony fundusz remontowy |

Opracowanie własne,
Wrocław, 30.01.2016