

Nazwa zadania:

**Audyt operacyjny
hali widowiskowo-sportowej Arena Gliwice**

Szczegółowy Opis Przedmiotu Zamówienia

1. Spis treści

1. Spis treści	1
2. Opis ogólny obiektu (Project Overview)	2
3. Zakres audytu (Scope of Operational Audit)	3
3.1 Zakres formalny – przegląd kontraktowy (Contractual Overview)	3
3.2 Zakres operacyjny – ocena finansowa i efektywności (Business Plan review)	4
4. Forma raportu (Report Form)	7

2. Opis ogólny obiektu (Project Overview)

Hala widowiskowo-sportowa Arena Gliwice jest zlokalizowana w Gliwicach przy ul. Akademickiej 50. Jest nowoczesnym kompleksem widowiskowo-sportowym, zapewniającym odpowiedni standard użytkowania zgodny z międzynarodowymi wytycznymi i normami. Konstrukcja oraz program funkcjonalny budynku został przyjęty z myślą o zapewnieniu jak największej elastyczności wykorzystania kompleksu. W trakcie prac projektowych były brane pod uwagę w szczególności zagadnienia bezpieczeństwa budynku i widzów, warunki organizacji wydarzeń odbywających się w hali a także najnowsze ówczesne wymogi federacji sportowych.

Przyjęte rozwiązania umożliwiają przeprowadzenie zarówno zawodów hokejowych, lekkoatletycznych, jak i innych dyscyplin halowych: tenis, siatkówka, koszykówka, boks. Hala jest również w pełni dostosowana do organizacji imprez masowych, koncertów, konwencji i kongresów a także innych wydarzeń o charakterze wystawienniczo-targowym.

Hala widowiskowo-sportowa Arena Gliwice została oddana do użytku w 2017 roku.

Obiekt składa się między innymi z następujących stref funkcjonalnych:

- a) Hala widowiskowo-sportowa (Arena Główna),
- b) Hala treningowa (Mała Arena) wraz ze ścianką wspinaczkową,
- c) Stefa VIP,
- d) Sale konferencyjne,
- e) Strefa gastronomiczna,
- f) Zaplecze szatniowe i strefa SPA,
- g) Strefa techniczna i komunikacyjna wraz z innymi pomieszczeniami towarzyszącymi,
- h) Garaż zewnętrzny.

Arena Główna mieści 17 178 miejsc łącznie na trybunach i płycie Areny Główniej, Mała Arena mieści na trybunach 1 092 miejsc siedzących. Kompleks zapewnia 800 miejsc parkingowych na 5 parkingach położonych wokół Areny Gliwice.

Parametry charakterystyczne:

Hala widowiskowo-sportowa	
Powierzchnia zabudowy	Ca. 21.000 m ²
Powierzchnia całkowita	Ca. 66.000 m ²
Kubatura cz. podziemnej	Ca. 128.000 m ³
Kubatura cz. nadziemnej	Ca. 486.000 m ³

Garaż zewnętrzny	
Powierzchnia zabudowy	Ca. 3.200 m ²
Powierzchnia całkowita	Ca. 4.800 m ²
Kubatura	Ca. 19.000 m ³

3. Zakres audytu (Scope of Operational Audit)

3.1 Zakres formalny – przegląd kontraktowy (Contractual Overview)

1. Opracowanie zestawienia podstawowych danych dotyczących etapu eksploatacji inwestycji:
 - a) Dane podmiotów będących właścicielem majątku, zakres umowy np. dzierżawy,
 - b) Dane podmiotów zarządzających badaną infrastrukturą (Operator), procedura wyboru podmiotu, zakres umowy np. dzierżawy/poddzierżawy (jeśli dotyczy),
 - c) Dane podmiotów świadczących usługi przy użyciu badanej infrastruktury o strategicznym znaczeniu np. koncesja na usługi promocji Miasta Gliwice.

3.2 Zakres operacyjny – ocena finansowa i efektywności (Business Plan review)

- 1. Opracowanie zestawienia podstawowych danych dotyczących działalności na podstawie informacji udostępnionych przez Operatora (podmiot zarządzający badaną infrastrukturą) w ujęciu rocznym (z uwzględnieniem konsekwencji występowania umownych klauzul poufności), począwszy od pierwszego pełnego roku obrotowego licząc od daty zawarcia pierwszej umowy dzierżawy między Właścicielem obiektu i Operatorem (tj. od 21.09.2020 r.), dla obszaru infrastruktury będącej przedmiotem audytu w zakresie (parametry):**
 - a) całkowitej liczby widzów uczestniczących w wydarzeniach odbywających się na terenie przedmiotowej infrastruktury wraz z odsetkiem osób spoza województwa śląskiego (wskazanie orientacyjne, przybliżone),
 - b) całkowitej liczby najemców powierzchni,
 - c) łącznej liczby wydarzeń,
 - d) łącznej liczby dni eventowych,
 - e) procentowego udziału modelu realizacji przedsięwzięć np. wynajem (udostępnienie obiektu), współorganizacja (udostępnienie obiektu w ramach współdzielenia kosztów), zakup licencji (organizacja własna),
 - f) wykazu głównych kategorii oferowanych usług.

- 2. Weryfikacja dostępności informacji (tj. dysponowania przez Operatora określonymi informacjami, z uwzględnieniem konsekwencji występowania umownych klauzul poufności) i opracowanie, na podstawie informacji udostępnionych przez Operatora począwszy od pierwszego pełnego roku obrotowego licząc od daty zawarcia pierwszej umowy dzierżawy między Właścicielem obiektu i Operatorem (tj. od 21.09.2020 r.), wskaźników dot. poszczególnych kategorii oferowanych powierzchni do wynajęcia w zakresie powierzchni biurowych, handlowych, magazynowych, usługowych obejmujące (parametry):**
 - a) całkowite zasoby powierzchni dostępne do wynajęcia wg rodzajów powierzchni,
 - b) średnioroczne współczynniki powierzchni wynajętej / niewynajętej wg rodzajów powierzchni,
 - c) średnie stawki efektywne dla poszczególnych rodzajów powierzchni,
 - d) zestawienie stałych najemców poszczególnych powierzchni wraz z określonym w umowie okresem najmu, stawką czynszu, rodzajem umowy (nowa, odnowienie, nowa+ekspansja) oraz rodzajem usług świadczonych przez najemcę.

- 3. Opracowanie, na podstawie informacji udostępnionych przez Operatora (z uwzględnieniem konsekwencji występowania umownych klauzul poufności) począwszy od pierwszego pełnego roku obrotowego licząc od daty zawarcia pierwszej umowy dzierżawy między Właścicielem obiektu i Operatorem (tj. od 21.09.2020 r.), zestawienia wydarzeń zrealizowanych na obiektach infrastruktury będącej przedmiotem audytu w badanym roku o następującym charakterze (parametry):**

- kulturalnym (koncerty muzyczne, festiwale muzyczne, festiwale teatralne, premiery, wydarzenia artystyczne i rozrywkowe, show (w tym show telewizyjne), musicale, show na lodzie, imprezy estradowe, spotkania z artystami, galerie sztuki),
- sportowym (mecze, rozgrywki i turnieje sportowe w tym wydarzenia sportowe z udziałem reprezentacji narodowych np. eliminacje Mistrzostw Świata, Mistrzostw Europy, zawody, sparingi, pokazy sportowe),
- gospodarczym (kongresy, targi, wydarzenia wystawiennicze, konferencje, spotkania, zjazdy),
- oraz pozostałe (wraz ze wskazaniem kategorii).

wraz z podaniem (parametry):

- a) zasięgu (międzynarodowy, krajowy, lokalny),
- b) liczby wydarzeń (w podziale na podkategorie wydarzeń tj. liczba koncertów muzycznych, liczba festiwali muzycznych itd.),
- c) liczby uczestników i/lub sprzedanych biletów i/lub wskazania współczynnika średniej minutowej oglądalności AMR (z ang. Average Minute Rating), który opisuje średnią wielkość widowni oglądającej konkretną audycję (w przypadku show telewizyjnych) w dowolnie określonym odcinku czasu. W przypadku wskaźnika AMR widownia powinna być wyrażona w tys. osób a wskaźnik może odnosić się do całej populacji lub do określonej grupy celowej,
- d) modelu realizacji przedsięwzięcia np. wynajem (udostępnienie obiektu), współorganizacja (udostępnienie obiektu w ramach współdzielenia kosztów), zakup licencji (organizacja własna),
- e) liczby dni w roku w których Arena Główna i Mała Arena były wynajmowane, z podziałem na tzw. dni imprezowe oraz dni przygotowawcze.

4. Weryfikacja dostępności informacji (tj. dysponowania przez Operatora określonymi informacjami, z uwzględnieniem konsekwencji występowania umownych klauzul poufności) i opracowanie, na podstawie informacji udostępnionych przez Operatora począwszy od pierwszego pełnego roku obrotowego licząc od daty zawarcia pierwszej umowy dzierżawy między Właścicielem obiektu i Operatorem (tj. od 21.09.2020 r.), zestawienia wartości osiągniętych przychodów i kosztów na poziomie Operatora umożliwiające określenie rentowności finansowej poszczególnych kategorii imprez sportowych, rodzinnych, koncertów czy wydarzeń gospodarczych (parametry):

- a) wysokość przychodów uzyskanych w ciągu badanego roku w podziale na poszczególne rodzaje organizowanych wydarzeń (kulturalne, sportowe, gospodarcze, pozostałe) wraz z kosztami ponoszonymi na ich organizację,
- b) udział przychodów z podstawowej działalności komercyjnej Operatora w przychodach ogółem,
- c) wysokość pozostałych przychodów operacyjnych, które nie są związane bezpośrednio z podstawową działalnością Operatora wraz ze wskazaniem głównych kategorii (np. przychody ze sprzedaży miejsc parkingowych),
- d) zestawienie przychodów i kosztów z działalności reklamowej,

- e) całkowita roczna wysokość kosztów stałych (z wyszczególnieniem wydatków na energię elektryczną, ciepło i wodę, sprzątanie i ochronę) oraz kosztów zmiennych,
- f) wynik finansowy z działalności operacyjnej wraz z podaniem liczby osób korzystających z Areny Głównej i Małej Areny, wynik finansowy w przeliczeniu na liczbę osób korzystających z badanej infrastruktury oraz w przeliczeniu na jedno stałe miejsce na widowni,
- g) średnioroczne ceny wynajmu powierzchni badanej infrastruktury za tzw. dzień imprezowy według rodzaju wydarzenia np.: w podziale na koncerty, imprezy sportowe, przedstawienia rodzinne, targi, konwenty, imprezy na zewnątrz, dzień przygotowawczy (cena/24h),
- h) wysokość rocznego wsparcia finansowego Operatora uzyskanego z budżetu Miasta Gliwice uwzględniając podział formy tego wsparcia (dotacje, subwencje, dopłaty i inne nieodpłatne świadczenia),
- i) zestawienie 10 wydarzeń, które wygenerowały największy udział w przychodach w skali roku wraz z podaniem nazwy wydarzenia, wysokości przychodu, nazwy organizatora.

5. Weryfikacja dostępności informacji (tj. dysponowania przez Operatora określonymi informacjami, z uwzględnieniem konsekwencji występowania umownych klauzul poufności) i opracowanie, na podstawie informacji udostępnionych przez Operatora począwszy od pierwszego pełnego roku obrotowego licząc od daty zawarcia pierwszej umowy dzierżawy między Właścicielem obiektu i Operatorem (tj. od 21.09.2020 r.), następujących danych uzupełniających (parametry):

- a) zakres i wysokość rocznych nakładów inwestycyjnych poniesionych na zmiany w infrastrukturze będącej przedmiotem audytu w zakresie: komfortu, bezpieczeństwa, funkcjonalności (tj. przeprowadzone prace odtworzeniowe, dostosowanie do wymagań międzynarodowych czy krajowych federacji etc.),
- b) wykaz podmiotów, z którymi w badanym roku kalendarzowym zawarto umowy o współpracy w zakresie organizacji wydarzeń (promotorzy wydarzeń, agencje eventowe, federacje, związki sportowe etc.),
- c) wykaz imprez cyklicznych lub zakontraktowanych na kolejny rok kalendarzowy wraz z podaniem wysokości wynagrodzenia,
- d) średnioroczna liczba osób zatrudnionych u Operatora (liczba etatów),
- e) wykaz najważniejszych zmian dotyczących funkcjonowania obiektu, zrealizowanych w badanym roku,
- f) ochrona ubezpieczeniowa obiektu: rodzaje zawartych polis (mienia, OC, komunikacyjne, szczególne), wartości i okres obowiązywania, nazwa ubezpieczyciela,
- g) wysokość i rodzaj planowanych nakładów odtworzeniowych, zabezpieczonych w budżecie spółki na kolejny rok obrachunkowy,
- h) inne informacje niż wymienione powyżej mogące w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej np. dane dotyczące zaległości podatkowych wg rodzaju i wysokości zobowiązania.

4. Forma raportu (Report Form)

Raport z przeprowadzonego audytu ma się składać co najmniej z następujących części:

- 1) Strona tytułowa, krótka informacja o firmie przeprowadzającej audyt, imiona i nazwiska autorów audytu.
- 2) Słownik użytych skrótów i nazw.
- 3) Podstawa opracowania wraz z zakresem udostępnionej dokumentacji w formie załącznika.
- 4) Podsumowanie (Executive Summary) dla każdego z wymienionych zakresów obejmujące: nazwa zakresu audytu (rozdziały 3.1-3.2), nazwa omawianego zagadnienia, opis zagadnienia, komentarz Audytora, ocena ryzyka.
- 5) Opis ogólny inwestycji wraz ze wskazaniem istotnych informacji z punktu widzenia Audytora.
- 6) Szczegółowa analiza z podziałem na poszczególne zakresy audytu (rozdziały 3.1-3.2):
 - a) w przypadku braku dostępności informacji (tj. dysponowania przez Operatora określonymi informacjami, z uwzględnieniem konsekwencji występowania umownych klauzul poufności) składających się na parametry opisane w rozdziale 3.2 pkt 1-5 – wskazanie parametrów istotnych z punktu widzenia Audytora dla opracowania zakresów (odpowiednio) zestawień, wskaźników lub danych uzupełniających i analiza tych parametrów na podstawie informacji udostępnionych przez Operatora;
 - b) w przypadku braku możliwości zrealizowania przez Audytora działań opisanych w lit. a (wymaga uzasadnienia ze strony Audytora) – określenie wpływu braku dostępności informacji składających się na parametry opisane w rozdziale 3.2 pkt 1-5 na możliwość dokonania oceny finansowej i efektywności (Business Plan review) w zakresie funkcjonowania hali widowiskowo-sportowej Arena Gliwice.
- 7) Wnioski.
- 8) Zalecenia.
- 9) Ryzyka.
- 10) Zdjęcia z przeprowadzonej wizyty na obiekcie w formie załącznika.

Appendix A Zakres danych i dokumentów do dostarczenia przez Operatora Arena Gliwice

- Sprawozdanie finansowe (bilans, rachunek zysków i strat, przepływy środków pieniężnych)
- Zestawienia danych (w formie elektronicznej) uzupełniających w stosunku do sprawozdań finansowych umożliwiające wykonanie pełnego zakresu operacyjnego, o którym mowa w rozdziale 3.2
- Umowy z głównymi kontrahentami

Podany „zakres danych i dokumentów do dostarczenia przez Operatora Arena Gliwice” wymaga weryfikacji pod względem dostępności informacji (tj. dysponowania przez Operatora określonymi danymi i dokumentami, z uwzględnieniem konsekwencji występowania umownych klauzul poufności), począwszy od pierwszego pełnego roku obrotowego licząc od daty zawarcia pierwszej umowy dzierżawy między Właścicielem obiektu i Operatorem (tj. od 21.09.2020 r.).