

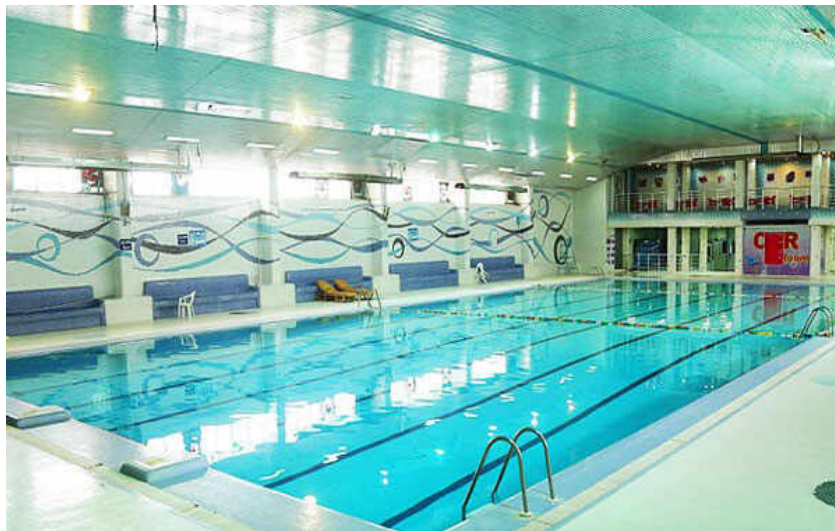


جمهوری اسلامی ایران
وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی

فرمت تهیه مدل مالی

طرح واگذاری پروژه های ورزشی نیمه تمام کارکران

استخر سرپوشیده سماس - آذربایجان غربی



فهرست مطالب

۱- مقدمه	
۲- معرفی طرح	
۱-۲- استخر سرپوشیده	
۲-۲- سالن بدنسازی	
۳-۲- ویژگی‌های طرح	
۴-۲- استان آذربایجان غربی	
۵-۲- شهرستان سلماس	
۶-۲- پیامدهای طرح و بررسی تقاضا	
۳- پیش‌بینی خدمات و ظرفیت ارائه	
۴- مفروضات طرح	
۵- پیش‌بینی درآمد	
۶- محل اجرای طرح	
۷- هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح	
۱-۷- هزینه‌های ساختمان	
۲-۷- هزینه‌های تجهیزات	
۳-۷- هزینه‌های تاسیسات	
۴-۷- هزینه تجهیزات و وسایل اداری و خدماتی	
۸- زمانبندی اجرای طرح	
۹- هزینه‌های ارائه خدمات	
۱-۹- حقوق و دستمزد	
۲-۹- هزینه آب، برق، گاز و ارتباطات	
۱-۲-۹- برق مصرفی	
۲-۲-۹- آب مصرفی	
۳-۲-۹- گاز مصرفی	
۴-۲-۹- ارتباطات	
۳-۹- تعمیر و نگهداری	

- ۹-۴- هزینه‌های متفرقه و پیش بینی نشده
- ۹-۵- هزینه استهلاک
- ۱۰- هزینه‌های ثابت و متغیر
- ۱۱- روند بکارگیری پروژه BOT
- ۱۲- مهمترین عوامل موفقیت مشارکت عمومی - خصوصی:
- ۱۳- مشوق‌های سرمایه‌گذاری
- ۱۴- جدول سود و زیان
- ۱۵- بررسی روش‌های تامین مالی پروژه
- ۱۶- جریان‌ات نقدی و شاخص‌های مدل BOT
- ۱۷- تحلیل حساسیت
- ۱۸- جمع‌بندی

۱- مقدمه

کمبود فضاهای ورزشی و توزیع نشدن بهینه و صحیح اینگونه اماکن با توجه به میزان جمعیت مناطق شهری و نیز ناکافی بودن منابع مالی دولتی برای توسعه آن، یکی از بزرگترین مشکلات پیشروی شهرهاست.

سرانه ورزشی به مفهوم این است که هر فرد از جامعه چه میزان فضای ورزشی را در اختیار دارد. فضاهای ورزشی چه سرپوشیده و چه روباز اندازه‌گیری و به تعداد افراد جامعه تقسیم می‌شود که عدد بدست آمده را سرانه ورزشی می‌گویند.

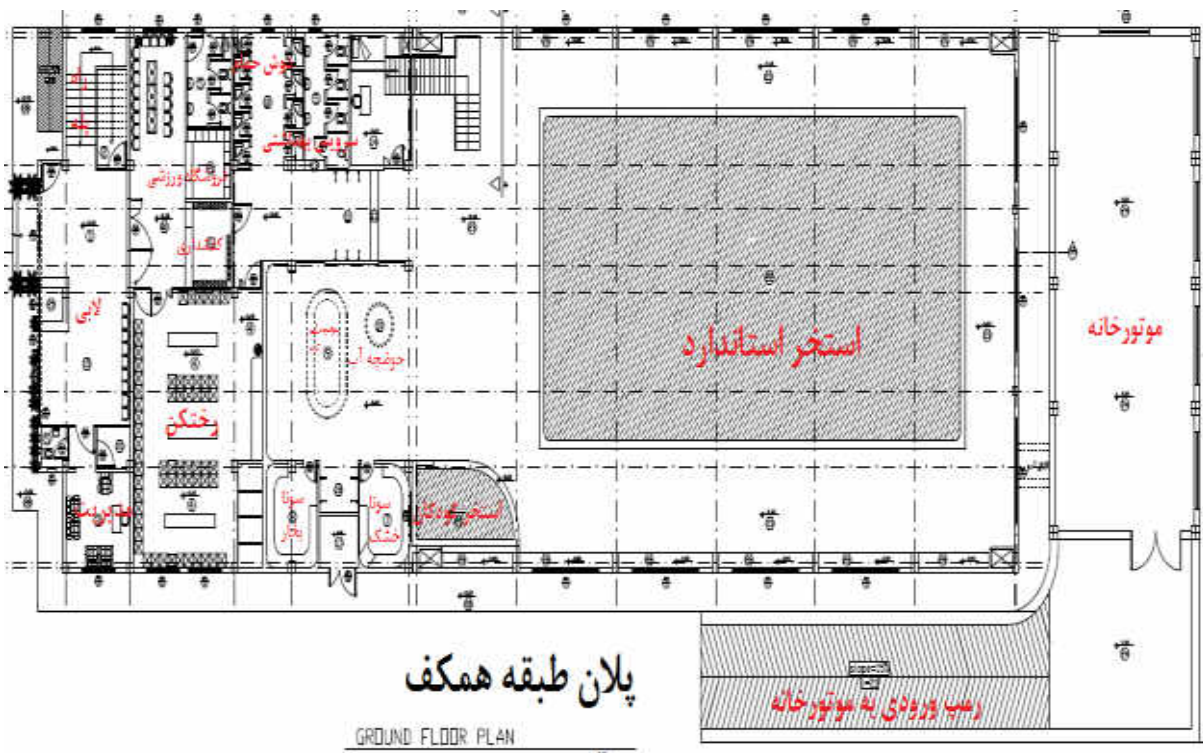
سرانه فضاهای ورزشی در کشور حدود ۱ متر است که سهم فضای در اختیار وزارت ورزش از این سرانه، ۸۷ سانتی‌متر است. یک سری اماکن ورزشی دیگری هم وجود دارد که در اختیار شهرداری‌ها و آموزش و پرورش است و اگر مجموعه این‌ها را در نظر بگیریم، سرانه ورزشی کشور حدود ۱ متر خواهد بود. البته ممکن است این سالن‌های ورزشی به لحاظ جغرافیایی و تخصصی توزیع مناسبی هم نداشته باشند. ممکن است این فضاها عمدتاً در چند رشته خلاصه شده باشد و دیگر رشته‌ها زیاد مورد توجه قرار نگرفته باشند.

سرانه کشورهای پیشرفته که در این زمینه رشد داشته‌اند. به عنوان مثال سرانه فضای ورزشی در ژاپن به حدود ۸ متر می‌رسد. در بحث سرانه ورزشی، ایران با استانداردهای حرفه‌ای فاصله دارد. بنابراین باید تلاش نمود تا کشور را به این استانداردها نزدیک کرد. بنابر آماري که وزارت ورزش و جوانان اعلام کرده است، ۳۵۰۰ طرح نیمه تمام ورزشی در کشور وجود دارد؛ علاوه بر آن نزدیک به ۹۰۰ طرح مصوب ورزشی نیز موجود است که کاری درباره‌ی آن‌ها انجام نشده است.

۲- معرفی طرح

طرح حاضر در رابطه با تکمیل استخر سرپوشیده در شهرستان سلماس در استان آذربایجان غربی می‌باشد. این مجموعه ورزشی در دو طبقه تعبیه شده است که طبقه همکف شامل استخر استاندارد، سونا خشک، سونا بخار، حوضچه آب گرم، حوضچه آب سرد، استخر کودکان، رختکن، سرویس‌های بهداشتی، دوش حمام، کفشداری، فروشگاه لوازم ورزشی، اتاق مدیریت و لابی می‌باشد و طبقه اول نیز شامل سالن بدنسازی، بوفه و کافی‌شاپ، اتاق مربی، رختکن و دوش حمام می‌باشد. قرار است این مجموعه ورزشی در شهرستان سلماس استان آذربایجان غربی

تکمیل شود و به بهره‌برداری برسد. طرح مذکور در حال حاضر ۳۰ درصد پیشرفت فیزیکی داشته است. کاربری‌های مربوط به این طرح برای طبقه اول و دوم به ترتیب در شکل‌های زیر نشان داده شده است.



۲-۱- استخر سرپوشیده

به مجموعه‌ای از ابنیه، لوازم، تجهیزات و امکانات اطلاق می‌شود که با هدف آبتنی کردن، شنا کردن، شیرجه زدن، آموزش شنا و دیگر مقاصد تفریحی ایجاد شده است. ابنیه این مجموعه از وسایل و مواد معمول بنایی نظیر سیمان، آجر، فلز و سایر مواد غیر قابل نفوذ و مقاوم ساخته شده است که می‌توان آن را به صورت خصوصی (مسکونی) و یا عمومی طراحی و اجرا نمود.

استخرهای شنا برحسب نوع فعالیت (آموزشی، تمرینی، مسابقه‌ای، تفریحی و یا درمانی) تقسیم‌بندی شده و بر همین اساس دارای ویژگی‌هایی خواهند بود که باید از ابتدای برنامه‌ریزی و طراحی مدنظر قرار گیرد. استخرها ممکن است یک منظوره (ویژه یک نوع فعالیت) و یا چند منظوره که امکان فعالیت‌های مختلف را فراهم می‌کند، در نظر گرفته شود. استخرها همچنین ممکن است به صورت مجموعه پیوسته و ناپیوسته طراحی شود به گونه‌ای که استخرهای پیوسته در شکل‌هایی مانند T و Z و L یا مشابه و استخرهای ناپیوسته به صورت مجموعه‌ای از چند استخر یک منظوره در جوار هم در نظر گرفته می‌شود. استخرهای پیوسته با وجود ظاهر یکپارچه امکان تفکیک را به راحتی فراهم می‌کند و در صورت نیاز هر بخش، عملکرد استخر یک منظوره را نیز ارائه می‌نماید. با توجه به شرح فوق استخرهای شنا ممکن است سرپوشیده و یا روباز نیز ساخته شود که در هر دو حالت شامل ویژگی‌های فوق نیز می‌گردد.

فضاهای جنبی مورد نیاز

فضاهای جنبی مورد نیاز در کنار استخرهای روباز یا سرپوشیده عبارتند از:

- فضای سرویس‌های بهداشتی، دوش‌ها و رختکن‌های جداگانه برای داوران، مربیان و ورزشکاران
- فضاهای استراحت و تجدید قوا
- فضای آفتابگیری در استخرهای روباز
- اتاق‌های کمک‌های اولیه و استقرار امدادگران
- فضای اداری و تجهیزات ارتباط جمعی

گندزدایی و تصفیه آب استخر

آب استخرهای شنا اگر چه به مصرف شرب نمی‌رسد، اما به لحاظ کیفیت باید بسیار شبیه به استاندارد آب آشامیدنی باشد چرا که در صورت آلوده بودن و تماس با بدن انسان و یا خورده شدن اتفاقی آن موجب انتقال بیماری به انسان می‌شود و خصوصاً در مواردی که آب دارای باقیمانده مواد گندزدای فعال مانند کلر به مقدار کافی نیست، باعث ایجاد بیماری می‌شود. علاوه بر باکتری‌های نشانگر آلودگی مدفوعی (اشریشیاکلی)، میکروارگانیزم‌های بیماری‌زای دیگر نیز در آب آلوده دیده می‌شوند. در هر صورت عدم رعایت استانداردهای بهداشتی می‌تواند بیماری‌های بسیاری نظیر حصبه، شبه حصبه، اسهال، عفونت‌های گوش و حلق و بینی و یا حتی بیماری‌های مقاربتی را به شخص استفاده کننده از آب آلوده استخر منتقل نماید. با گندزدایی و زلال‌سازی دائمی و صحیح، می‌توان آب استخر را در سطح بهداشتی قابل قبولی نگه داشت. در استاندارد ملی ایران به شماره ۴۵۷۵ برخی اطلاعات و الزامات مورد استفاده در گندزدایی و تصفیه آب‌های استخر شنا آورده شده است.

ماده‌ای که به گونه‌ای متداول برای گندزدایی به کار می‌رود کلرین (Cl_2) است. کارایی گاز کلر برای (Cl) ماده‌ای که به گونه‌ای متداول برای گندزدایی به کار می‌رود کلرین (کلرینی) به علت اثرات ذرات این فرآورده است که پس از افزودن مقدار معینی از آن به آب، میکروارگانیزم‌های مضر را نابود می‌سازد. کلرینی عمدتاً به دو منظور انجام می‌شود:

- ۱- گندزدایی آب که منجر به کشتن باکتری‌ها و میکروارگانیزم‌های مضر آن می‌شود.
- ۲- اکسیداسیون آب که منجر به تخریب و از بین بردن جلبک‌ها، چربی‌های بدن، گرد و غبارها و دیگر موادی می‌شود که عامل اصلی تغییر رنگ، بو و مزه آب هستند.



۲-۲-۲- سالن بدنسازی

حدود سال‌های ۱۸۹۰ الی ۱۹۲۹ بود که پرورش اندام بصورت یک ورزش جدی و تجاری در آمد و طرفداران بسیاری را بخود جلب کرد و رقابت‌های بسیاری در جهان بخصوص در اروپا را بخود اختصاص داد. بطوری که داشتن اندامی ورزیده و زیبا جزو مزیت‌های شاخص افراد در انظار عمومی محسوب می‌شد.

بدنسازي به معنی تمرین مقاومت و عضلانی کردن ماهیچه‌ها ی بدن می‌باشد. طبق تصور عموم مردم بدنسازی ورزشی است که در آن مردان عظیم الجثه با حضور در یک سالن اندام‌های خود را در مقابل رقبا به نمایش می‌گذارند. اما بدنسازی صرفاً همین نیست، این کار هنری است که با ماه‌ها تلاش بی وقفه راهنمایی درست و عمل کردن به دست می‌آید و رمز و راز و راه میانبری در این کار برای رسیدن به موفقیت وجود ندارد.

بدنسازي استفاده هوشمندانه از تمرین‌های استقامتی و سرعتی، جهت کنترل و توسعه سیستم عضلانی یک فرد می‌باشد.

در این طرح سالن بدنسازی مجهز به بروزترین تجهیزات این ورزش و امکانات لازم در نظر گرفته شده است. علاوه بر این حضور مربی بدنسازی جهت ارائه برنامه‌های تمرینی و نظارت بر اجرای صحیح حرکات بسیار موثر و کارا خواهد بود.



۲-۳- ویژگی‌های طرح

مشارکت در این پروژه به صورت BOT با سرمایه‌گذار انجام می‌شود. به این نحو که بخش دولتی زمین، مجوزها، نقشه‌های اجرایی و قسمتی از ساخت پروژه را تا مرحله موجود و نیز اعتبار ۲۰,۰۰۰ میلیون ریالی اختصاص داده شده به این طرح را در اختیار سرمایه‌گذار قرار می‌دهد و سرمایه‌گذار وظیفه تکمیل پروژه، بهره‌برداری (باتوجه به قرارداد) و واگذاری به سرمایه‌پذیر را برعهده دارد.

در این طرح بهره‌برداری از مجموعه استخر سرپوشیده به سرمایه‌گذار منتخب واگذار می‌شود و سرمایه‌گذار وظیفه تکمیل ساخت، تجهیز و بهره‌برداری از آن را با رعایت استانداردهای مورد نظر بخش دولتی برعهده می‌گیرد، همچنین امتیاز بهره‌برداری از فضای واگذار شده از طرف بخش دولتی به سرمایه‌گذار اعطا می‌شود و در قبال آن سرمایه‌گذار متعهد به انجام هزینه‌های تکمیل ساخت، تجهیز می‌باشد و حق هیچگونه تغییر کاربری را ندارد. بخش دولتی ساز و کارهای لازم را طبق قوانین و مقررات برای نظارت بر حسن اجرای تعهدات سرمایه‌گذار در مرحله تکمیل ساخت، تجهیز و حتی در مرحله بهره‌برداری اعمال خواهد داشت.

ویژگی‌های کلی طرح به شرح جدول زیر است:

جدول ۱: ویژگی‌های کلی طرح

عنوان	توضیح
موضوع طرح	ساخت، بهره‌برداری و انتقال به سرمایه‌پذیر
صاحب امتیاز بهره‌برداری	بخش خصوصی (سرمایه‌گذار)
آورده بخش دولتی	زمین، مجوزها، نقشه‌های اجرایی و قسمتی از ساخت پروژه اعتبار به مبلغ ۲۰,۰۰۰ میلیون ریال
آورده سرمایه‌گذار	تکمیل ساخت و تجهیز
مالک زمین و ساختمان	بخش دولتی
نوع مشارکت	BOT (ساخت - بهره‌برداری - انتقال به سرمایه‌پذیر)
عنوان پروژه	استخر سرپوشیده
پیشرفت فیزیکی	۲۵٪
مساحت کل زمین (مترمربع)	۲۰۸۴ (مجموعه مستقل)
مساحت پروژه (متر مربع)	۱,۳۷۰
انشعابات	مستقل ندارد
سال شروع طرح	۱۳۹۱ (با توجه به موافقت نامه سازمان مدیریت و برنامه ریزی)
نوع پروژه	ملی
مکان اجرای طرح	استان: آذربایجان غربی شهر: سلماس
آدرس	جاده کمربندی خوی-سلماس

۲-۴- استان آذربایجان غربی

استان آذربایجان غربی یکی از استان‌های مرزی کشورمان است و که در منطقه‌ی آذربایجان در شمال غربی ایران قرار دارد و مرکز آن شهر ارومیه است. استان آذربایجان غربی با مساحتی در حدود ۳۷,۰۵۹ کیلومتر مربع از نظر مساحت در رتبه سیزدهم کشور قرار می‌گیرد. این استان از شمال به جمهوری آذربایجان و ترکیه، از مغرب به کشورهای ترکیه و عراق، از شرق به استان آذربایجان شرقی و استان زنجان و از جنوب به استان کردستان محدود است.

استان آذربایجان غربی در سال ۱۳۸۵ دارای ۱۷ شهرستان، ۳۶ بخش، ۳۶ شهر، ۱۰۹ دهستان و ۳۷۲۸ آبادی است. استان آذربایجان غربی یکی از مناطق کوهستانی کشور است و توپوگرافی متنوع و گسترده‌ای دارد. این استان دارای ۳,۲۶۵,۲۱۹ نفر جمعیت است.



۲-۵- شهرستان سلماس

شهرستان سلماس از شهرستان‌های استان آذربایجان غربی است که در قسمت شمالی این استان قرار دارد. مرکز این شهرستان شهر سلماس است. این شهرستان دارای وسعت ۲,۵۴۴ کیلومتر مربع است و براساس سرشماری جمعیت سال ۱۳۹۵ جمعیت شهرستان سلماس بالغ بر ۵۴۶,۱۹۶ می‌باشد. این شهرستان به دو بخش کوهسار و مرکزی تقسیم شده است و دارای ۷ دهستان و دو شهر به نام‌های سلماس و تازه‌شهر می‌باشد.



۲-۶- پیامدهای طرح و بررسی تقاضا

سرانه ورزشی در استان آذربایجان غربی با توجه به جمعیت ۳,۲۶۵,۲۱۹ نفری استان طبق آمار سرشماری سال ۱۳۹۵ و تقسیمات جغرافیایی و نیز با در نظر گرفتن اماکن ورزشی استان تحت پوشش ورزش و جوانان و همچنین نهادهای دولتی و بخش خصوصی در وضع موجود ۰.۶۷ مترمربع به ازای هر نفر است. در جدول ذیل میزان سرانه شهرستان سلماس به تفکیک اماکن روباز و سرپوشیده آورده شده است.

جدول ۲: سرانه فضای ورزشی در شهرستان سلماس

۰.۴۷	رو باز	وضعیت موجود	سرانه اماکن ورزشی استانی (مترمربع)
۰.۰۹	سرپوشیده		
۰.۵۶	جمع کل		

طبق اطلاعات بدست آمده از اداره ورزش و جوانان سلماس تعداد اماکن ورزشی موجود در این شهرستان به شرح جدول ذیل است:

جدول ۳: تعداد اماکن ورزشی در شهرستان سلماس

جمع کل	روستایی	شهری	
۲۰	۴	۱۶	سرپوشیده
۹	۴	۵	رو باز
۲۹	۸	۲۱	جمع کل

در جدول ذیل برخی از اماکن ورزشی در سطح شهرستان سلماس آورده شده است که ورزشکاران در رشته‌های مختلف مشغول فعالیت ورزشی خود هستند.

جدول ۴: اماکن ورزشی در شهرستان سلماس

ردیف	عنوان پروژه	نوع بنای ورزشی	آدرس
۱	شهید نصیری ۱	سالن‌های سقف بلند	سلماس - تازه شهر - بلوار آزادی استادیوم شهید نصیری
۲	مجموعه شهدا	سالن‌های ورزشی (۱۶*۲۵)	سلماس - بلوار جمهوری اسلامی استادیوم شهدا
۳	مجموعه شهدا	سالن‌های ورزشی (۱۶*۲۵)	سلماس - بلوار جمهوری اسلامی استادیوم شهدا
۴	مجموعه شهدا (بانوان ۱)	سالن‌های سقف بلند	سلماس - بلوار جمهوری اسلامی، استادیوم شهدا
۵	مجموعه شهدا	سالن‌های سقف بلند	سلماس - استادیوم شهداء سلماس
۶	شهید نصیری	سالن‌های ورزشی (۱۶*۲۵)	تازه شهر - بلوار آزادی استادیوم شهید نصیری
۷	مجموعه شهدا	سالن‌های ورزشی (۱۶*۲۵)	سلماس - بلوار جمهوری اسلامی استادیوم شهدا
۸	مجموعه شهدا	سالن‌های ورزشی (۱۶*۲۵)	سلماس - بلوار جمهوری اسلامی استادیوم شهدا
۹	مجموعه شهدا	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	سلماس - بلوار جمهوری اسلامی استادیوم شهدا
۱۰	شهید نصیری	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	سلماس - تازه شهر - بلوار آزادی استادیوم شهید نصیری
۱۱	مجموعه شهدا	سالن‌های رشته های خاص	سلماس - بلوار جمهوری اسلامی استادیوم شهدا
۱۲	مجموعه شهدا	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	سلماس - بلوار جمهوری اسلامی استادیوم شهداء
۱۳	مجموعه شهدا	سایر	سلماس - بلوار جمهوری اسلامی استادیوم شهدا
۱۴	تازه شهر	سالن‌های سقف بلند	سلماس - تازه شهر - استادیوم تازه شهر
۱۵	شهید نصیری (آقایان)	سالن‌های سقف بلند	سلماس - تازه شهر - بلوار آزادی استادیوم شهید نصیری
۱۶	مجموعه شهدا (بانوان ۲)	سالن‌های سقف بلند	سلماس - بلوار جمهوری اسلامی استادیوم شهدا
۱۷	قره قشلاق	سالن‌های ورزشی (۱۶*۲۵)	سلماس - روستای قره قشلاق
۱۸	ملحم	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	سلماس - روستای ملحم
۱۹	سیلاب آموزش پرورش	سالن‌های سقف بلند	سلماس روستای سیلاب
۲۰	ملحم آموزش پرورش	سالن‌های سقف بلند	سلماس روستای ملحم
۲۱	تمر آموزش پرورش	سالن‌های سقف بلند	سلماس روستای تمر
۲۲	شهید مفتاح آموزش پرورش	سالن‌های سقف بلند	سلماس مدرسه مفتاح
۲۳	سمیه آموزش پرورش	سالن‌های سقف بلند	-
۲۴	شهید باهنر آموزش پرورش	سالن‌های سقف بلند	-
۲۵	معلم آموزش پرورش	سالن‌های سقف بلند	-
۲۶	سالن تمرینی جهاد کشاورزی سلماس	سالن‌های سقف بلند	-
۲۷	سالن تمرینی دانشگاه آزاد سلماس	سالن‌های سقف بلند	-
۲۸	زورخانه	سایر	ملی
۲۹	سالن ورزشی روستایی کلشان	سالن‌های ورزشی (۱۶*۲۵)	سلماس - روستای کلشان

در این قسمت به مهمترین پیامدهای پروژه به ترتیب اهمیت و بر اساس نوع و ماهیت تاثیر، قلمرو جغرافیایی و اجتماعی تاثیر پرداخته شده است.

جدول ۵: پیامدهای پروژه

ردیف	پیامدها	نوع پیامد	قلمرو اجتماعی	قلمرو جغرافیایی
۱	افزایش سرانه فضای ورزشی	اجتماعی	مستقیم	فراگیر
۲	افزایش زیبایی منظر شهری	کالبدی	مستقیم	فراگیر
۳	کاهش هزینه خانوار	اقتصادی	مستقیم	بلافاصل
۴	بهبود الگوی گذران اوقات فراغت	اجتماعی	مستقیم	بلافاصل
۵	افزایش سلامت جسمی و روانی	اجتماعی	غیر مستقیم	مداخله
۶	ارتقاء ارزیابی مثبت از کارایی مدیریت شهری	فرهنگی	مستقیم	فراگیر
۷	ترویج فرهنگ ورزش	فرهنگی	مستقیم	فراگیر
۸	افزایش تعاملات اجتماعی	اجتماعی	مستقیم	مداخله
۹	کاهش احساس ناامنی	اجتماعی	غیر مستقیم	مداخله
۱۰	پیشگیری از اشاعه آسیبهای اجتماعی	اجتماعی	غیر مستقیم	بلافاصل
۱۱	افزایش احساس تعلق به اجتماع	اجتماعی	غیر مستقیم	بلافاصل
۱۲	افزایش درآمد کسبه اطراف پروژه	اقتصادی	غیر مستقیم	مداخله
۱۳	بهبود وضعیت اشتغال	اقتصادی	مستقیم	فراگیر
۱۴	احتمال افزایش ارزش املاک اطراف پروژه	اقتصادی	مستقیم	مداخله

تقاضای ورزش عمومی در شهرستان سلماس

با توجه به آمار بدست آمده از مرکز آمار ایران^۱ و نتایج آمارگیری از فرهنگ رفتاری خانوار در سال ۱۳۹۶ و جدول ارائه شده ذیل، از مجموعه فضاهای موجود برای ورزش که شامل محل سکونت، سالنهای ورزشی دولتی، سالنهای ورزشی خصوصی، پارکها و سایر فضاهای عمومی می باشد؛ ۳۹.۱ درصد مربوط به مجموع سالنهای ورزشی دولتی و سالنهای ورزشی خصوصی می باشد.

جدول ۶: درصد اماکن ورزشی مورد استفاده در کشور

درصد	شرح
۲۰.۶	محل سکونت
۱۳.۳	سالنهای ورزشی دولتی
۲۵.۸	سالنهای ورزشی خصوصی
۱۴.۲	پارکها
۲۶.۱	سایر فضاهای عمومی
۱۰۰	جمع کل

از طرفی سرانه انجام ورزش در روز برای هر فرد در استان آذربایجان غربی برابر با ۲۷ دقیقه می باشد.

^۱ www.amar.org.ir

میزان جمعیت شهرستان سلماس طی سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۹ به صورت جدول ذیل می‌باشد.

جدول ۷: جمعیت شهرستان سلماس طی سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۹

سال	جمعیت
۱۳۹۵	۱۹۶,۵۴۶
۱۳۹۶	۱۹۹,۴۳۰
۱۳۹۷	۲۰۲,۱۷۹
۱۳۹۸	۲۰۵,۰۱۸
۱۳۹۹	۲۰۷,۸۳۵

تعداد سالن‌های ورزشی موجود در شهرستان سلماس با احتساب طرح مورد بحث به ۳۰ عدد می‌رسد و با فرض برابر بودن سهم هر یک از این اماکن ورزشی برای برطرف نمودن نیاز ورزشی در این شهرستان طبق محاسبات ذیل حدود **۲۷ میلیون دقیقه در سال**، زمان ارائه خدمات ورزشی خواهد بود.

سطح هر مکان ورزشی

از طرفی با توجه به حداکثر ظرفیت خدمات قابل ارائه توسط سالن ورزشی موجود در طرح و خدمات قابل ارائه در آن و محاسبات ذیل، میزان زمان این خدمات در برابر **۸ میلیون دقیقه در سال** خواهد بود.

محاسبات زمان فعالیت روزانه سالن به صورت حداکثری

۶ سانس استخر که حداقل ۳۰ نفر به مدت ۹۰ دقیقه فعالیت ورزشی می‌کنند = ۱۶,۲۰۰ دقیقه
۲ سانس آموزشی شنا که حداقل ۱۰ نفر به مدت ۹۰ دقیقه فعالیت ورزشی می‌کنند = ۱,۸۰۰ دقیقه
در سالن بدنسازی به طور متوسط روزانه ۸۰ نفر به مدت ۹۰ دقیقه فعالیت ورزشی می‌کنند = ۷,۲۰۰ دقیقه
که در مجموع زمان فعالیت ورزشی قابل ارائه در روز برابر با ۲۵,۲۰۰ دقیقه است و با توجه به فعالیت ۳۱۰ روز در نظر گرفته شده برای طرح زمان کل برابر با **۷,۸۱۲,۰۰۰ دقیقه در سال** خواهد بود.

این مقدار حدود ۸ میلیون دقیقه در سال قادر به پوشش ۲۹ درصد از سهمی که برای آن متصور خواهیم بود (۲۷ میلیون دقیقه در سال) خواهد شد و نشان‌دهنده تقاضای بسیار بالای خدمات در سطح شهرستان سلماس می‌باشد.

تقاضای ورزش کارگری در شهرستان سلماس

امروزه طبقه کارگر ایران با جمعیتی بیش از ۲۶ میلیون نفر در بخش‌های صنعت، معدن، خدمات، کشاورزی و خدمات اداری و بانکی، مشغول به کار است. کارگران در شرایط مختلف استخدامی، شامل ۱۳.۷ میلیون بیمه شده (بخش خصوصی)، ۳.۷ میلیون مزدبگیر شاغل در بخش عمومی، ۳.۲ میلیون بازنشسته و مستمری‌بگیر سازمان تامین اجتماعی، ۶.۲ میلیون بیکار و شمار بسیار زیادی مزدبگیر بخش خصوصی بیمه نشده، در راستای تولید یا تحقق ارزش اضافه به کار گمارده می‌شوند.

طبق آمار تعداد جمعیت کشور در سال ۱۳۹۵ برابر با ۷۹,۹۲۶,۲۷۰ نفر بوده است و لذا درصد کارگران در کشور به صورت ذیل خواهد بود:

با توجه به این درصد و جمعیت ۲۰۷,۸۳۵ نفری شهرستان سلماس می‌توان جمعیت کارگری ۶۸,۱۷۰ نفری را برای این شهرستان متصور بود و با توجه به سهم ۳۹.۱ درصدی سالن‌های ورزشی برای مراجعه جهت ورزش می‌توان جمعیت ۲۶,۶۵۴ نفری از قشر کارگر را برای مراجعه به انواع سالن‌های ورزشی در این شهرستان انتظار داشت.

تقاضای ورزش دانش‌آموزی در شهرستان سلماس

طبق آمار بدست آمده از مرکز آمار تعداد دانش‌آموزان در مقاطع تحصیلی دوره پیش دبستانی، دوره ابتدایی، دوره اول متوسطه و دوره دوم متوسطه در سال تحصیلی ۹۷-۹۸ در شهرستان سلماس برابر با ۳۴,۹۸۳ نفر بوده است. با فرض در نظر گرفتن کلاس‌های ۳۰ نفره و تعداد ۳۰ هفته حضور دانش‌آموزان در مدارس و داشتن حداقل ۹۰ دقیقه ساعت ورزش در هر هفته و تعداد ۳۹ سالن ورزشی در شهرستان سلماس (با در نظر گیری طرح مورد بحث) می‌توان پتانسیل قرارداد برای ارائه خدمات ورزشی به مدارس به تعداد ۱,۱۶۶ سانس را برای هر سالن ورزشی در شهرستان سلماس متصور بود.

۳- پیش‌بینی خدمات و ظرفیت ارائه

در این بخش با توجه به اینکه برای این مجتمع ورزشی ۳۱۰ روز کاری در دو شیفت ۸ ساعته در نظر گرفته شده است، به معرفی ظرفیت‌های موجود حاصل از طرح مذکور پرداخته می‌شود:

- استخر سرپوشیده این طرح به صورت استاندارد بوده و مجهز به سونا خشک، سونا بخار، حوضچه آب گرم و حوضچه آب سرد، استخر کودکان، تجهیزات رفاهی شامل بوفه و کافی‌شاپ، دوش، رختکن، کفشداری و ... است. این استخر روزانه قابلیت ارائه خدمات در ۶ سانس با ظرفیت حداقل ۳۰ نفر را دارد.
- کلاس آموزشی شنا در دوره‌های ۱۰ جلسه‌ای با ظرفیت ۱۰ نفر. در این دوره‌ها که سه روز در هفته و در دو سری مجزا، برگزار خواهند شد مربیان به آموزش علاقه‌مندان به ورزش شنا خواهند پرداخت.
- سالن بدنسازی متشکل از امکانات ورزش شامل حداقل ۲۰ نوع وسیله بدنسازی و مربی مجرب و نیز امکانات رفاهی شامل سرویس بهداشتی، دوش حمام، بوفه و ... که قابلیت ارائه خدمات به ۸۰ نفر در روز که با توجه به اینکه عموماً هر فرد سه روز در هفته به باشگاه بدنسازی مراجعه می‌کند قابلیت ارائه خدمات به ۱۶۰ نفر در ماه را خواهد داشت.
- بخش ماساژ که توسط دو ماساژور و شامل انواع ماساژ حرفه‌ای در تمامی سانس‌ها می‌باشد.
- بوفه و کافی‌شاپ مجتمع ورزشی که به صورت اجاره در نظر گرفته شده است.
- مغازه لوازم ورزشی مجتمع ورزشی که به صورت اجاره در نظر گرفته شده است.

جدول ۸: ظرفیت ارائه خدمات

ردیف	عنوان	شرح	واحد	ظرفیت اسمی سالانه	راندمان	ظرفیت عملی سالانه
۱	استخر	روزانه ۶ سانس با ظرفیت ۳۰ نفر	نفر			
۲	کلاس آموزشی شنا (۱۰ جلسه)	روزانه ۲ سانس برای دو دوره ۱۰ جلسه‌ای با ظرفیت هر جلسه ۱۰ نفر	نفر			
۳	سالن بدنسازی	ماهانه ۱۶۰ نفر	نفر			
۴	ماساژ	هر سانس (۸ سانس نیم ساعته) به طور متوسط ۲ نفر	نفر			
۵	اجاره بوفه و کافی‌شاپ	اجاره بوفه به طور ماهیانه به پیمانکار	ماهانه			
۶	اجاره مغازه لوازم ورزشی	اجاره مغازه به طور ماهیانه به پیمانکار	ماهانه			

۴- مفروضات طرح

در این بخش مفروضات در نظر گرفته شده برای محاسبات موجود در طرح در جدول ذیل آورده شده است:

جدول ۹: مفروضات طرح

عنوان	توضیحات
نرخ رشد قیمت	۲۰٪ در سال
نرخ رشد هزینه حقوق و دستمزد	۲۰٪ در سال
نرخ رشد هزینه‌های انرژی	۲۰٪ در سال
نرخ رشد سایر هزینه‌های جاری	۲۰٪ در سال
نرخ تنزیل سرمایه‌گذار	۲۴٪
تعداد روز کاری در سال	۳۱۰
تعداد شیفت کاری	۲
ساعت کاری هر شیفت	۸
سال بهره‌برداری	۱۴۰۰
تعداد ماه اولین سال بهره‌برداری	۶ ماه

۵- پیش بینی درآمد

برنامه ارائه خدمات طرح به صورت جدول ذیل برای سال‌های آینده پیش‌بینی شده است.

جدول ۱۰: پیش‌بینی برنامه ارائه خدمات طرح

پیش‌بینی برنامه ارائه خدمات طرح						
شرح / سال های بهره برداری	واحد	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴
تعداد ماه‌های بهره‌برداری	واحد	۱۲	۱۲	۱۲	۱۲	۱۲
استخر	نفر					
کلاس آموزشی شنا (۱۰ جلسه)	نفر					
سالن بدنسازی	نفر					
ماساژ	نفر					
اجاره بوفه و کافی شاپ	ماهانه					
اجاره مغازه لوازم ورزشی	ماهانه					

برنامه درآمدی حاصل از این طرح با توجه به استعلامات صورت گرفته از اداره کل ورزش و جوانان سلماس بابت نرخ

هزینه‌های استفاده از اماکن ورزشی و پیش‌بینی برنامه ارائه خدمات طرح جدول شماره ۹ و در نظر گرفتن ۳۲.۸

درصد برای نسبت متقاضیان کارگر به کل متقاضیان و در نظر گرفتن ۵۰ درصد تخفیف برای ایشان، در سال‌های

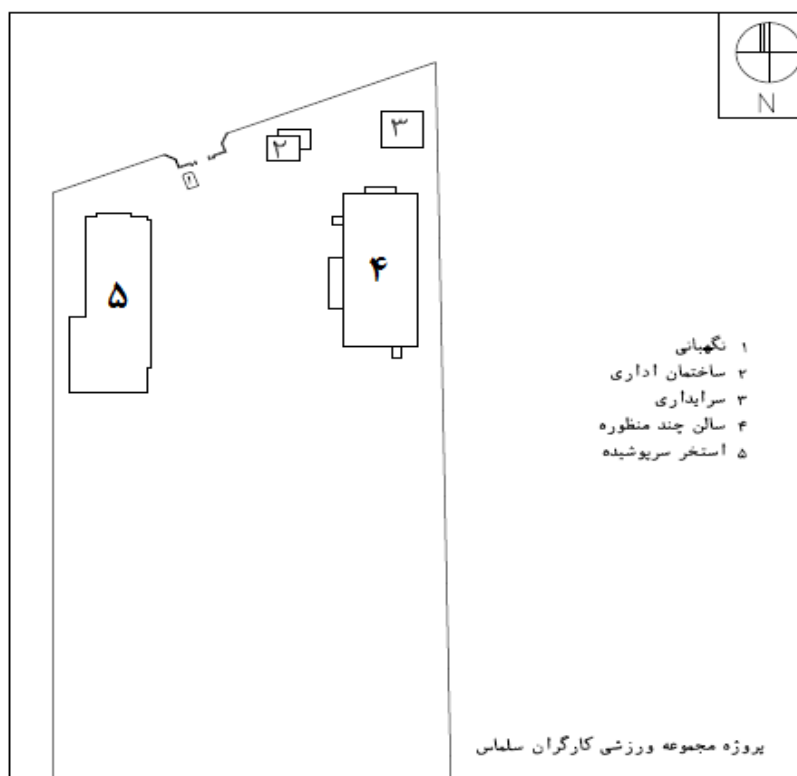
آتی به صورت ذیل خواهد بود. لازم به ذکر است برای نرخ رشد قیمت برای سال‌های آتی نرخ ۲۰ درصد در نظر گرفته شده است.

جدول ۱۱: برنامه درآمدی حاصل از ارائه خدمات طرح

برنامه درآمدی حاصل از ارائه خدمات طرح						
سال	سال	سال	سال	سال	قیمت پایه (ریال)	شرح خدمات
۱۴۰۴	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰		
						استخر
						کلاس آموزشی شنا (۱۰ جلسه)
						سالن بدنسازی
						ماساژ
						درآمد بخش کارگران
						اجاره بوفه و کافی شاپ
						اجاره مغازه لوازم ورزشی
						درآمد کل (میلیون ریال)

۶- محل اجرای طرح

محل اجرای طرح حاضر واقع در شهر سلماس، جاده کمربندی سلماس به مساحت حدود ۲,۰۸۴ مترمربع می‌باشد.





۷- هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح

هزینه‌های مورد نیاز سرمایه‌گذاری طرح به شرح جدول زیر می‌باشد:

جدول ۱۲: هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح

هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح			
جمع کل (میلیون ریال)	هزینه‌های مورد نیاز (میلیون ریال)	هزینه‌های انجام شده (میلیون ریال)	شرح
۰	۰	۰	زمین
۰	۰	۰	محوطه‌سازی
۵۳,۵۴۴	۲۲,۴۸۸	۳۱,۰۵۵	ساختمان
۲,۲۲۲	۲,۲۲۲	۰	تجهیزات
۴۹,۹۸۸	۴۹,۹۸۸	۰	تأسیسات
۱۸۰	۱۸۰	۰	تجهیزات و وسایل اداری و خدماتی
۱۰۵,۹۳۴	۷۴,۸۷۹	۳۱,۰۵۵	جمع دارایی‌های ثابت

۷-۱- هزینه‌های ساختمان

هزینه‌های این بخش شامل هزینه‌های لازم برای بخش ساختمان طرح از جمله زمین پروژه، محوطه‌سازی، ساخت ساختمان سوله می‌باشد که ریز اطلاعات و محاسبات فنی آن از سوی دفتر بودجه وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی انجام و محاسبه شده است. در این طرح پیشرفت عملیاتی مربوط به این بخش به میزان ۵۸٪ می‌باشد. هزینه انجام شده بر اساس فهرست بهای سال ۱۳۹۹ و با اعمال ضرایب ۱/۳ (ضریب بالاسری) و ۱/۰۴ (ضریب تجهیز گارگاه) به مبلغ ۳۱,۰۵۵ میلیون ریال و مبلغ مورد نیاز برای تکمیل این بخش ۲۲,۴۸۸ میلیون ریال است.

۷-۲- هزینه‌های تجهیزات

هزینه‌های این بخش شامل تجهیزات ورزشی لازم برای سالن بدنسازی و تجهیزات ورزشی استخر می‌باشد و به شرح جدول ذیل است:

جدول ۱۳: هزینه‌های تجهیزات طرح

ردیف	شرح	هزینه‌های انجام شده (م.ر)	مورد نیاز(م.ر)	جمع کل(م.ر)
۱	تجهیزات ورزشی باشگاه بدنسازی	۰	۱,۸۲۲	۱,۸۲۲
۲	تجهیزات ورزشی استخر	۰	۴۰۰	۴۰۰
	جمع کل (میلیون ریال)	۰	۲,۲۲۲	۲,۲۲۲

۷-۳- هزینه‌های تاسیسات

هزینه‌های این بخش شامل هزینه‌های لازم برای خرید، نصب و راه‌اندازی تجهیزات و وسایل لازم برای تاسیسات برقی و مکانیکی طرح می‌باشد که ریز اطلاعات و محاسبات فنی آن از سوی دفتر بودجه وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی انجام و محاسبه شده است. در این بخش طرح پیشرفت عملیاتی حاصل نشده است. هزینه مورد نیاز براساس فهرست بهای سال ۱۳۹۹ و با اعمال ضرایب ۱/۳ (ضریب بالاسری) و ۱/۰۴ (ضریب تجهیز گارگاه) برای بخش برقی به مبلغ ۱۲,۶۲۲ میلیون ریال و برای بخش مکانیکال به مبلغ ۳۷,۳۶۷ میلیون ریال است. در مجموع هزینه لازم برای تاسیسات طرح مبلغ ۴۹,۹۸۸ میلیون ریال می‌باشد.

۷-۴- هزینه تجهیزات و وسایل اداری و خدماتی

هزینه‌های این بخش شامل تجهیزات و وسایل اداری و خدماتی لازم برای طرح است و به شرح جدول ذیل می‌باشد:

جدول ۱۴: هزینه‌های تجهیزات و وسایل اداری و خدماتی

ردیف	شرح	واحد	تعداد	هزینه واحد (م.ر)	هزینه‌های انجام شده (م.ر)	مورد نیاز (م.ر)	هزینه کل (م.ر)
۱	اثاثیه و مبلمان و لوازم اداری	سری	۱	۶۰	۰	۶۰	۶۰
۲	تجهیزات رفاهی	سری	۱	۲۰	۰	۲۰	۲۰
۳	لوازم آشپزخانه، رستوران و پذیرایی	سری	۱	۲۰	۰	۲۰	۲۰
۴	لوازم نظافت و آبدارخانه	سری	۱	۲۰	۰	۲۰	۲۰
۵	کامپیوتر	عدد	۱	۴۰	۰	۴۰	۴۰
۶	دستگاه پرینتر	عدد	۱	۲۰	۰	۲۰	۲۰
جمع کل (میلیون ریال)					۰	۱۸۰	۱۸۰

۸- زمانبندی اجرای طرح

یکی از ارکان مهم اجرای پروژه‌ها که ضامن موفقیت پروژه می‌باشد، برنامه‌ریزی دوران اجرای پروژه است. اجرای طرح جاری نیز از این قاعده مستثنی نیست.

زمان‌بندی فعالیت‌ها ضمن سازماندهی فعالیت‌ها و قاعده‌مند کردن آن‌ها باعث مدیریت بهتر و تخصیص به موقع منابع می‌گردد. به این منظور اولین قدم، شکستن یک پروژه به فعالیت‌های اساسی است که انجام به موقع آن‌ها باعث خاتمه موفقیت‌آمیز پروژه می‌گردد.

بنابراین ضرورت دارد مجری پروژه با دید جامعی حجم هر کدام از فعالیت‌ها از مرحله تحقیقات اولیه و انتخاب مشاور تا مرحله اجرای واحد را برآورد نماید و زمان مناسب برای هر فعالیت را پیش‌بینی کند.

سپس با شناخت روابط پیش‌نیازی فعالیت‌ها زمان شروع و خاتمه فعالیت‌ها را طوری برنامه‌ریزی کند که بتواند در مدت تعیین شده پروژه را تحویل دهد، چراکه تأخیر در اجرای پروژه در برخی موارد باعث وارد نمودن خساراتی خواهد شد که جبران آن بسیار سخت می‌باشد.

در این برنامه زمان انجام هر یک از فعالیت‌ها نیز با توجه به حجم فعالیت‌ها و مشکلات احتمالی در اتمام به موقع فعالیت تخمین زده می‌شود.

تکمیل دوران ساخت این طرح در صورت تامین سرمایه ثابت مورد نیاز طرح پایان نیمه اول سال ۱۴۰۰ خواهد شد.

(دوره ساخت یک ساله، ۶ ماهه دوم سال ۱۳۹۹ و ۶ ماهه اول سال ۱۴۰۰)

جدول ۱۵: برنامه زمانبندی اجرای طرح

پیش‌بینی برنامه زمانبندی اجرای طرح														
شرح کار	ماه	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	بهره‌برداری
مطالعات امکان‌سنجی														
انتخاب پیمانکار و تجهیز کارگاه														
عملیات ساختمانی و محوطه‌سازی														
سفارش، خرید و حمل تجهیزات														
نصب و راه‌اندازی تجهیزات														
تأسیسات														
استخدام و آموزش کارکنان														
تاخیرهای پیش‌بینی نشده														
بهره‌برداری														

۹- هزینه‌های ارائه خدمات

جدول ۱۶: هزینه‌های سالیانه ارائه خدمات

هزینه‌های ارائه خدمات در طرح		
ردیف	شرح	هزینه‌های سالیانه (م.ر)
۱	حقوق و دستمزد پرسنل خدمات	
۲	آب، برق، سوخت، ارتباطات	
۳	تعمیر و نگهداری	
۴	متفرقه و پیش‌بینی نشده (معمولاً حدود ۶٪ بدون احتساب استهلاک)	
۵	استهلاک	
جمع کل		

۹-۱- حقوق و دستمزد

در این بخش به برآورد تعداد نیروی کار مورد نیاز و هزینه حقوق و دستمزد آن‌ها برای بهره‌برداری از طرح در دو بخش حقوق و دستمزد پرسنل اداری که به صورت ماهانه محاسبه شده است و حقوق و دستمزد مربیان که به صورت ساعتی محاسبه شده است، پرداخته می‌شود. لازم به ذکر است که برای محاسبه این هزینه‌ها در سال‌های آتی رشد ۲۰ درصد لحاظ شده است.

جدول ۱۷: هزینه‌های حقوق و دستمزد پرسنل اداری

حقوق و دستمزد پرسنل اداری				
ردیف	سمت	پرسنل (نفر)	حقوق ماهانه (ریال / هر نفر)	جمع حقوق سالانه (میلیون ریال)
۱	مدیر عامل			

۲	متصدی سالن‌های ورزشی		
جمع			

با توجه به اینکه در فضای استخر و آموزشی طرح، آموزش شنا و بحث نجات غریق (به طور متوسط ۸ ساعت در روز و دو نفر) مطرح است، با در نظر گرفتن دستمزد ساعتی، هزینه کل آموزش سالیانه و ... به صورت زیر محاسبه گردد:

جدول ۱۸: هزینه‌های حقوق و دستمزد سالیانه مربیان

حقوق و دستمزد پرسنل خدماتی				
ردیف	سمت	پرسنل (نفر)	حقوق ماهانه (ریال / هر نفر)	جمع حقوق سالانه (میلیون ریال)
۱	ناجی و مربی آقا			
۲	ناجی و مربی خانم			
۳	ماساژور			
۲	تکنسین فنی و تأسیسات			
جمع				

۹-۲- هزینه آب، برق، گاز و ارتباطات

محاسبه مصرف انرژی در این واحد بدین صورت است که با توجه به برآوردی که در قسمت تأسیسات صورت گرفت، میزان مصرف/ساعت هر یک از حامل‌های انرژی برآورد شده است. حال مطابق فرمول زیر هزینه انرژی محاسبه می‌شود:

میزان مصرف در ساعت * تعداد ساعت روزانه * تعداد روز کاری در سال * هزینه مصرف واحد = هزینه حامل انرژی

لازم به ذکر است که برای محاسبه این هزینه‌ها در سال‌های آتی رشد ۴۰ درصد لحاظ شده است.

جدول ۱۹: هزینه‌های سالیانه انرژی

برآورد میزان مصرف برق، آب، سوخت، ارتباطات					
ردیف	شرح	واحد	میزان مصرف سالیانه	هزینه هر واحد مصرف به ریال	هزینه مصرف سالانه (میلیون ریال)
۱	برق مصرفی	کیلووات	۱۸۷,۴۰۷	۹۲۰	۱۷۲
۲	آب مصرفی	متر مکعب	۶۳,۳۷۱	۹,۰۴۰	۵۷۳
۳	گاز	متر مکعب	۳۱۳,۴۹۷	۱,۰۶۵	۳۳۴
۴	ارتباطات	ماه	۱۲	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۲
جمع کل					۱,۰۹۱

۹-۲-۱- برق مصرفی

مصرف برق طرح شامل مصارف برق مربوط به روشنایی و مصارف برق تاسیسات برقی از جمله آبسردکن، هواکش، کولرآبی و ... می‌باشد که ریز مصارف و جزئیات آن از سوی دفتر بودجه وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی انجام و محاسبه شده است و طبق آن به صورت جداول ذیل برآورد شده است:

جدول ۲۰: برق مورد نیاز برای روشنایی

برق مورد نیاز برای روشنایی			
مساحت سوله (مترمربع)	حداکثر توان (کیلووات)	ضریب همزمانی	توان مورد نیاز در ساعت (کیلووات)
۱,۳۷۰	۰.۰۱	٪۶۰	۸

جدول ۲۱: برق مورد نیاز برای تاسیسات برقی

برق مورد نیاز برای تجهیزات و تاسیسات				
نام دستگاه	تعداد	حداکثر توان (کیلووات)	ضریب همزمانی	توان مورد نیاز در ساعت (کیلووات)
آبسرد کن	۱	۱.۸	٪۶۰	۱
هواکش	۱۰	۰.۶۶	٪۶۰	۴
کولر اسپیلیت دو تکه با ظرفیت ۱۲۰۰۰	۲	۱.۲	٪۶۰	۱
کولر اسپیلیت دو تکه با ظرفیت ۲۴۰۰۰	۱	۲.۴	٪۶۰	۱
اگزاست فن سانتیفریوژ	۲	۶	٪۶۰	۷
ازن زن	۲	۶	٪۶۰	۷
رسوب‌زدای الکترونیکی	۷	۰.۰۱	٪۶۰	۰
سختی‌گیر به قدرت تصفیه ۱۰۰۰۰۰ گرین	۲	۶	٪۶۰	۷
کل توان مورد نیاز جهت تاسیسات طرح				۳۰

جدول ۲۲: میزان برق مصرفی در طرح

شرح	میزان مصرف برق در ساعت (کیلووات)
برق مورد نیاز تاسیسات	۳۰
برق مورد نیاز روشنایی	۸
میزان انشعاب مورد نیاز	۳۸

بنابر محاسبات فوق میزان مصرف سالیانه برق مورد نیاز طرح برای ۱۶ ساعت کاری و ۳۱۰ روز کاری به صورت زیر خواهد بود:

جدول ۲۳: محاسبه میزان مصرف سالیانه برق

محاسبه میزان مصرف سالیانه برق		
ردیف	شرح مورد مصرف	میزان مصرف برق سالیانه (کیلووات)
۱	برق مصرفی جهت تاسیسات	۱۴۶,۶۲۸
۲	برق مصرفی جهت روشنایی	۴۰,۷۸۰
جمع کل		۱۸۷,۴۰۷

۹-۲-۲- آب مصرفی

مصرف آب طرح شامل مصارف بهداشتی، حمام، کولر و تهویه و آشامیدن که به طور متوسط ۸۵ لیتر در روز و آبیاری فضای سبز که به طور متوسط ۱/۵ لیتر در روز در نظر گرفته شده است. در مورد میزان مصرف آب استخرها نیز برآورد به این صورت است که میزان آب مورد نیاز در استخر ۱/۵ برابر ظرفیت استخرها (۸۶۶ متر مکعب) است که هر هفته یکبار باید تعویض شود. بنابر محاسبات فوق میزان مصرف آب در طرح به صورت جداول ذیل برآورد شده است:

جدول ۲۴: میزان آب مصرفی در طرح

میزان مصرف آب (مترمکعب در ساعت)	شرح
۱.۱۷۴	آب مورد نیاز مصارف بهداشتی
۰.۰۰۰	آب مورد نیاز برای آبیاری فضای سبز
۱۱.۶۰	آب مورد نیاز استخرها
۱۲.۸	جمع
۳.۵۵	لیتر در ثانیه

بنابر محاسبات فوق میزان مصرف سالیانه آب مورد نیاز طرح برای ۱۶ ساعت کاری و ۳۱۰ روز کاری به صورت زیر خواهد بود:

جدول ۲۵: محاسبه میزان مصرف سالیانه آب

محاسبه میزان مصرف سالیانه آب				
ردیف	محل مصرف	میزان مصرف	واحد	میزان مصرف سالیانه (مترمکعب)
۱	مصارف بهداشتی	۱.۱۷	مترمکعب در ساعت	۵,۸۲۳
۲	استخرها	۱۱.۶۰	مترمکعب در ساعت	۵۷,۵۴۸
	جمع کل			۶۳,۳۷۱

۹-۲-۳- گاز مصرفی

مصرف گاز طرح شامل مصارف گاز مربوط به مولد برق دوگانه سوز، مشعل‌های گازسوز برای دیگ آب گرم می‌باشد که ریز مصارف و جزئیات آن از سوی دفتر بودجه وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی انجام و محاسبه شده است و طبق آن به صورت جداول ذیل برآورد شده است:

جدول ۲۶: میزان گاز مصرفی در طرح

گاز مصرفی (مترمکعب در ساعت)	گاز مصرفی (مترمکعب در ساعت)	تعداد	مشخصات
۳۰	۳۰۰	۱	مولد برق با قدرت نامی ۱۵۰ KVA
۱۹۳	۹۶.۴	۲	مشعل گازسوز برای دیگ آب گرمه ظرفیت گرمایی ۴۲۰,۰۰۰ تا ۱,۲۳۸,۰۰۰ کیلوکالری در ساعت
۳۰	۳۰۰	۱	مشعل گازسوز برای دیگ آب گرمه ظرفیت گرمایی ۱۵۰,۵۰۰ تا ۳۶۶,۰۰۰ کیلوکالری در ساعت
۲۵۳			جمع کل

بنابر محاسبات فوق میزان مصرف سالیانه گاز مورد نیاز طرح برای ۱۶ ساعت کاری و ۳۱۰ روز کاری به صورت زیر خواهد بود:

جدول ۲۷: محاسبه میزان مصرف سالیانه گاز

محاسبه میزان مصرف سالیانه گاز		
شرح دستگاه	مصرف (مترمکعب در ساعت)	کل مصرف سالیانه (مترمکعب)
سیستم گرمایشی	۲۵۳	۳۱۳,۴۹۷
جمع کل		۳۱۳,۴۹۷

۹-۳- تعمیر و نگهداری

هزینه‌های سالانه تعمیر و نگهداری معمولاً به صورت درصدی از ارزش دارایی‌های عمده مربوطه در نظر گرفته می‌شود و برای محاسبه این هزینه‌ها در سال‌های آتی نیز رشد ۲۰ درصد لحاظ شده است.

جدول ۲۸: هزینه‌های سالیانه تعمیرات و نگهداری

تعمیر و نگهداری				
ردیف	شرح	میزان سرمایه‌گذاری	درصد تعمیر و نگهداری	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	ساختمان و تاسیسات	۱۰۳,۵۳۲	۰.۵٪	۵۱۸
۲	تجهیزات و لوازم اداری	۲,۴۰۲	۱۰٪	۲۴۰
	جمع کل (میلیون ریال)	۱۰۵,۹۳۴		۷۵۸

۹-۴- هزینه‌های متفرقه و پیش‌بینی نشده

حدود ۶ درصد از جمع هزینه‌های ارائه خدمات به جز استهلاک به عنوان هزینه‌های پیش‌بینی نشده در نظر گرفته می‌شود که در اینجا مبلغ ۱۴۸ میلیون ریال محاسبه گردیده است.

۹-۵- هزینه استهلاک

هزینه استهلاک بر اساس نرخ‌های معمول برای هر یک از دارایی‌های ثابت و به روش خطی محاسبه شده است:

جدول ۲۹: هزینه‌های سالیانه استهلاک

هزینه استهلاک					
ردیف	شرح	میزان سرمایه گذاری	درصد استهلاک	نرخ قراضه	هزینه استهلاک
۱	ساختمان و تاسیسات	۱۰۳,۵۳۲	۲٪	۱۰٪	۱۸۶۴
۲	تجهیزات و لوازم اداری	۲,۴۰۲	۱۰٪	۱۰٪	۲۱۶
	جمع	۱۰۵,۹۳۴			۲,۰۸۰

۱۰- هزینه‌های ثابت و متغیر

جدول ۳۰: هزینه‌های ثابت و متغیر

هزینه‌های سالیانه بهره‌برداری						
ردیف	هزینه‌های ارائه خدمات	هزینه ثابت		هزینه متغیر		جمع هزینه‌ها (م.ر)
		درصد	هزینه	درصد	هزینه	
۱	حقوق و دستمزد پرسنل					
۲	آب، برق، سوخت و ارتباطات					
۳	تعمیرات و نگهداری					
۴	متفرقه و پیش بینی نشده (۶ درصد)					
۵	استهلاک					
	جمع کل هزینه‌های ارائه خدمات					
۱	حقوق و دستمزد اداری					
۲	بیمه دارایی‌های ثابت					
	جمع هزینه‌های عملیاتی					
	جمع کل هزینه‌های سالیانه طرح					

۱۱- روند بکارگیری پروژه BOT

مراحل زیر در بکارگیری پروژه BOT اهمیت دارد.

۱- شناسایی

همانند سایر طرح‌ها شناسایی پروژه به عنوان گام اول می‌بایست انجام شود. در این مرحله مطالعات امکان‌سنجی مقدماتی شامل بررسی‌های اقتصادی، مالی و فنی با توجه به اوضاع اقتصادی و سیاسی انجام شده و الزامات و منافع حاصله از اجرای طرح به روش BOT مشخص می‌گردد. این مرحله نیازمند استفاده از یک تیم حرفه‌ای در ستاد کارفرما بوده و در غیر این صورت بکارگیری خدمات مشاوره‌ای ضروری می‌باشد.

۲- فرآیند جذب سرمایه‌گذار از طریق فراخوان

۲-۱- ارزیابی توان سرمایه‌گذار (RFQ): در این مرحله از فراخوان، پس از فراخوان شناسایی سرمایه‌گذاران حقیقی و یا حقوقی، توانمندی سرمایه‌گذاران از لحاظ مختلف مورد بررسی قرار می‌گیرد. این بررسی دارای معیارهای مختلفی است شامل موارد ذیل خواهد بود:

- اطلاعات مربوط به سازمان شرکت حقوقی یا فرد حقیقی که شامل معرفی شرکت حقوقی یا فرد حقیقی، کپی اسناد ثبتی و مجوزهای موجود و رزومه و توانمندی سرمایه‌گذار و ... می‌باشد.
- سابقه فنی و تجربه کاری سرمایه‌گذار که شامل اطلاعات مربوط به توانمندی اجرایی سرمایه‌گذار باشد.
- کفایت مالی سرمایه‌گذار که نشان‌دهنده توان مالی سرمایه‌گذار جهت اجرای پروژه باشد و عموماً شامل گزارش‌های مالی و ... باشد.
- رویکرد اجرایی سرمایه‌گذار در مورد پروژه و نیز پیشنهادهای فنی و بازرگانی سرمایه‌گذار جهت درآمدزایی بیشتر پروژه با حفظ کاربری اصلی طرح.

۲-۲- بررسی مدت بهره‌برداری: پس از مرحله ارزیابی توان سرمایه‌گذار و انتخاب سرمایه‌گذاران واجد شرایط برای اجرای کار جهت انتخاب سرمایه‌گذار مدت زمان بهره‌برداری پیشنهادی ملاک عمل قرار خواهد گرفت و سرمایه‌گذاری که مدت زمان بهره‌برداری کمتر را اعلام نماید انتخاب خواهد شد.

۳- اجرا

در این مرحله ساخت و سازها، نصب و راه اندازی پروژه انجام شده و در صورت موفقیت در آزمایشات، آموزش‌ها و تهیه دستورالعمل‌های بهره‌برداری و کسب مجوزها فاز بعدی آغاز می‌شود.

۴- بهره‌برداری و نگهداری

این مرحله طولانی‌ترین دوره پروژه محسوب می‌گردد. پس از راه اندازی پروژه، کارفرما در طول بهره‌برداری با انجام بازرسی‌های دوره‌ای و دریافت گزارش‌ها، اعمال نظارت نموده و بر انتقال تکنولوژی از شرکت پروژه (یا پیمانکار) آموزش نیروی کار، ایمنی عمومی و حفظ شرایط زیست محیطی توجه و دقت لازم را ابراز می‌نماید.

۵- واگذاری

مرحله پایان پروژه BOT با واگذاری طرح به کارفرما به انتها می‌رسد. نگهداری پروژه تا تاریخ واگذاری می‌بایست به صورت مناسب بوده تا کارفرما بتواند بهره‌برداری از پروژه را ادامه دهد. در این مرحله صدور ضمانت‌نامه‌های تعمیرات و کارکرد مناسب تجهیزات و تأسیسات می‌بایست ملحوظ گردد.

مزایای استفاده از مشارکت عمومی - خصوصی

مهمترین دلیل استفاده از روش‌های مشارکت عمومی - خصوصی دستیابی به ارزش کسب شده بیشتر در مقابل منابع صرف شده نسبت به روش‌های متعارف انجام پروژه (تأمین مالی دولتی و خرید خدمات مشاوره و پیمانکاری) می‌باشد. ارزش مفهومی است که به صورت تناسب مقدار رضایت مالک پروژه در برابر منابع استفاده شده تعریف می‌شود:

منابع صرف شده / منافع بدست آمده = ارزش

برآیند نقش مشارکت بخش خصوصی در جهت افزایش منافع کسب شده (اعم از کاهش هزینه‌ها، افزایش کمیت و کیفیت، انتقال ریسک، افزایش بهره‌وری و...) در پروژه در قالب مفهومی به نام «ارزش‌آفرینی منابع (Value for Money)» بیان می‌گردد. در حقیقت PPP به عنوان یک اکسیر برای همه نوع پروژه‌ها نمی‌باشد و شرط اصلی بهره‌گیری از مشارکت عمومی - خصوصی افزایش ارزش پول حاصل از خدمات ارائه شده به مصرف‌کننده نهایی می‌باشد.

مهمترین عوامل ارزش‌آفرین در مشارکت عمومی - خصوصی عبارتند از:

- کاهش هزینه‌های کل چرخه عمر پروژه: یکپارچگی طراحی، احداث و بهره‌برداری، توانمندی‌های بخش خصوصی در نوآوری در طراحی، جلوگیری از طراحی بیش از ظرفیت مورد نیاز و تعمیر و نگهداری مناسب که عموماً به دلیل بلندمدت بودن قراردادهای مشارکتی هستند.

- تخصیص ریسک بهتر: انتقال ریسک به بخش خصوصی که باعث افزایش بهره‌وری می‌شود. به عنوان نمونه انتقال ریسک طراحی و احداث به بخش خصوصی و همچنین این واقعیت که منافع پروژه از زمان بهره‌برداری آن شروع خواهد شد، انگیزه‌های بسیاری را در بخش خصوصی در جهت افزایش سرعت احداث پروژه بوجود می‌آورد.
- کیفیت خدمات بهتر: که به دلایلی از جمله یکپارچگی مدیریت خدمات و مستحذات پروژه، صرفه‌جویی‌هایی که ناشی از افزایش تولید هستند (Economies of Scale)، استفاده از تکنولوژی جدید و نوآوری در طراحی، عوامل انگیزشی و تنبیهی عملکردی در قرارداد بوجود می‌آیند.
- ایجاد درآمدهای ثانویه: بهره‌برداری بیشتر از منابع و مستحذات که منجر به ایجاد درآمدهای ثانویه می‌شود، مانند استفاده مشترک از منابع یا فروش دارایی‌های اضافه یا احداث تأسیسات جانبی در پروژه.
- ایجاد رقابت در انتخاب سرمایه‌گذار، سنجش عملکرد مبتنی بر خروجی و عوامل انگیزشی، مهارت‌های مدیریتی بخش خصوصی

۱۲- مهمترین عوامل موفقیت مشارکت عمومی - خصوصی:

- یکپارچگی و انسجام در قوانین و سیاست‌های ارائه خدمات زیربنایی خصوصاً در زمینه تعرفه‌ها
- وجود چهارچوب‌های قانونی، قراردادی و حقوقی که از منافع بخش عمومی و خصوصی حمایت نماید
- ظرفیت‌سازی و فرهنگ‌سازی در بخش عمومی و خصوصی
- ضرورت تعریف ساز و کار تامین منابع مالی پروژه و نحوه حمایت‌های مالی در پروژه‌های غیر خودگردان
- انجام مطالعات امکان‌سنجی و تحلیل‌های مالی و اقتصادی دقیق

۱۳- مشوق‌های سرمایه‌گذاری

- ۱- به منظور سودآور کردن طرح، سرمایه‌گذار بخش خصوصی، با حفظ کاربری اصلی، قادر به ارائه پیشنهاد جهت ایجاد کاربری‌های چندگانه یا سایر تاسیسات جانبی اقتصادی در پروژه و عرصه‌های مربوطه می‌باشد و پس از تایید کارگروه واگذاری (موضوع دستورالعمل ماده ۲۷ قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی (۲)) و با شرط تغییر نکردن کاربری طرح قابل اجرا خواهد بود.

۲- درآمدهای ناشی از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و تعاونی در قراردادهای مشارکت و واگذاری تا ۱۰ سال از زمان واگذاری و یا بهره‌برداری، از معافیت مالیاتی تبصره ۱۹ قانون بودجه سال ۱۳۹۷ برخوردار خواهد شد. در هر صورت اگر معافیت مطرح در قوانین فعلی بیشتر باشد، معافیت بیشتر قانونی ملاک عمل خواهد بود.

۳- حق بیمه کارکنان شاغل در دوران ساخت قرارداد مشارکت معادل شش و شش دهم درصد (۶/۶٪) و همانند قراردادهای پیمانکاری طرح‌های عمرانی دولت خواهد بود. برای دوران بهره‌برداری قرارداد مشارکت، سازمان تامین اجتماعی در چهارچوب تبصره الحاقی به ماده ۳۸ قانون تامین اجتماعی موضوع ماده ۴۰ قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور - مصوب ۱۳۹۴- بر اساس فهرست ارسالی و بازرسی کارگاه نسبت به صدور مفاصا حساب اقدام می‌نماید.

۴- با توجه به اعتبارات جزء ۱ تبصره ۱۹ موضوع تکمیل طرح‌ها یا مشارکت بخش‌های عمومی و غیر دولتی جهت تکمیل و تجهیز اماکن ورزشی به طرح استخر سرپوشیده شهرستان سلماس ۲۰,۰۰۰ میلیون ریال اعتبار اختصاص داده شده است.

۱۴- جدول سود و زیان

جدول ۳۱: جدول سود و زیان - سال اول تا سال پنجم بهره‌برداری

شرح	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴
درآمد فروش					
کسر هزینه‌های متغیر					
حاشیه متغیر					
درصد از فروش					
منهای هزینه‌های ثابت					
حاشیه عملیاتی					
درصد از فروش					
سود ناخالص ناشی از عملیات					
درصد از درآمد فروش					
سود مشمول مالیات					
سود خالص					
درصد از درآمد فروش					
درصد سود به آورده متقاضی					

۱۵- بررسی روش‌های تامین مالی پروژه

پس از معرفی روش‌های مختلف مشارکت بخش خصوصی در پروژه‌های عمومی در این بخش به بررسی روش پیشنهادی جهت تامین مالی پروژه پیش رو پرداخته شده است.

حتماً در تصمیم‌گیری‌ها در مورد چنین پروژه‌هایی با کارفرمای عمومی ملاحظات بسیاری وجود خواهد داشت که ممکن است روش دیگری مورد انتخاب قرار گیرد.

این ملاحظات می‌توانند قوانین و مقررات، تشریفات قانونی، تمایل به وجود جریان نقدی در دوره‌های ابتدایی بهره‌برداری، تمایل به شراکت در درآمدهای پروژه و ... می‌باشد که ممکن است روش‌های دیگری از مشارکت را به عنوان روش برگزیده انتخاب نماید.

۱۶- جریانات نقدی و شاخص‌های مدل BOT

در این بخش جریانات نقدی سرمایه‌گذار و همچنین شاخص‌های مالی با لحاظ نرخ تنزیل ۲۴ درصد و نرخ بازده داخلی ۲۵ درصد مطابق جدول زیر محاسبه گردد.

جدول ۳۲: جریانات نقدی سرمایه‌گذار- سال اول تا هشتم بهره‌برداری

سال	فاز							
	بهره برداری ۱۴۰۰	بهره برداری ۱۴۰۱	بهره برداری ۱۴۰۲	بهره برداری ۱۴۰۳	بهره برداری ۱۴۰۴	بهره برداری ۱۴۰۵	بهره برداری ۱۴۰۶	بهره برداری ۱۴۰۷
ساخت								
کل جریان نقدی ورودی								
گریانات ورودی عملیاتی								
درآمد فروش								
کل جریان نقدی خروجی								
افزایش در داراییهای ثابت								
سرمایه گذاری ثابت								
هزینه های عملیاتی								
هزینه های بیمه								
خالص جریانات نقدی								
خالص جریانات نقدی تجمعی								
خالص ارزش فعلی								
خالص ارزش فعلی تجمعی								

۱۷- تحلیل حساسیت

حساسیت سال‌های واگذاری طرح به درصد نسبت متقاضیان کارگر به کل متقاضیان (با در نظر گرفتن تخفیف ۳۰ درصد) و به درصد تخفیف کارگری (با در نظر گرفتن نسبت کارگری ۳۲.۸ درصد متقاضیان) به صورت جدول ذیل است:

جدول ۳۳: تحلیل حساسیت تعداد سال واگذاری به درصد تخفیف و درصد کارگری

تعداد سال واگذاری به نسبت کارگری مراجعان (با تخفیف کارگری ۳۰ درصد)	تعداد سال واگذاری به درصد تخفیف کارگری (درصد کارگری ۳۲.۸)	درصد تخفیف/کارگری
		٪۷۰
		٪۵۰
		٪۳۰
		٪۱۰

۱۸- جمع بندی

در نهایت به عنوان جمع بندی اطلاعات و شاخص های مهم در ارتباط با این طرح در جدول ذیل آورده شده است:

جدول ۳۴: جمع بندی اطلاعات و شاخص های مهم

عنوان	توضیحات
موضوع طرح	ساخت استخر سرپوشیده، بهره برداری از آن و انتقال به بخش دولتی
پیشرفت فیزیکی حال حاضر طرح	۳۰٪
مساحت کل زمین (مترمربع)	۲,۰۸۴ (مجموعه مستقل)
مساحت پروژه (متر مربع)	۱,۳۷۰
طول دوره اجرا	یک سال
طول دوره بهره برداری	
طول دوره BOT	
کل سرمایه گذاری ثابت (میلیون ریال)	۱۰۵,۹۳۴
هزینه های انجام شده (میلیون ریال)	۳۱,۰۵۵
اعتبار اختصاص داده شده (میلیون ریال)	۲۰,۰۰۰
میزان سرمایه گذاری ثابت مورد نیاز (میلیون ریال)	۵۴,۸۷۹
نیروی انسانی مورد نیاز	
نرخ بازده داخلی IRR	
NPV برای کل سرمایه گذاری با نرخ تنزیل ۲۴٪ (میلیون ریال)	
MIRR نرخ بازده داخلی تعدیلی (درصد)	
دوره بازگشت سرمایه با سال ساخت عادی (سال)	
دوره بازگشت سرمایه با سال ساخت دینامیک (سال)	
نسبت NPV	
درصد نقطه سر به سر با هزینه مالی سال اول	
درصد سود خالص به آورده سهامداران	
درصد سود خالص به فروش	