

Концептуальна записка
державного інвестиційного проекту «Будівництво господарської бази
Національного академічного українського драматичного театру імені
Марії Заньковецької на вул. Б. Хмельницького, 196-200 у м. Львові»

1. Мета інвестиційного проекту та її обґрунтування.

Метою державного інвестиційного проекту є: збереження об'єкта культурної спадщини – Нового театру (Скарбека) 1842 р. (охоронний № 1286) – завдяки виведенню господарської частини театру з приміщень історичної будівлі шляхом будівництва нової господарської бази на спеціально відведеній земельній ділянці, розташованій у межах м. Львова на вул. Б. Хмельницького, 196-200, а також приведення показників матеріально-технічного забезпечення діяльності театральньо-видовищного закладу культури національного рівня до нормативних.

1.1. Проблеми, які будуть розв'язані внаслідок реалізації інвестиційного проекту.

Реалізація інвестиційного проекту дозволить забезпечити збереження і повноцінне використання історичної будівлі театру відповідно до її призначення.

Будівля Національного академічного українського драматичного театру імені Марії Заньковецької є пам'яткою архітектури національного значення – Новий театр (Скарбека) 1842 р. (охоронний № 1286). Унікальна пам'ятка архітектури європейського рівня збудована у 1836-1842 роках за проектом Л. Піхля та Й. Зальцмана на кошти графа Станіслава Скарбека. Монументальна споруда в стилі віденського класицизму увібрала в себе характерні тогочасні художні і соціальні ідеї просвіченого абсолютизму. Театр став головною композиційною складовою комплексу прибуткового будинку, в котрому поєднувались кілька функцій: видовищна, світська, готельна і торгова. На час побудови перший стаціонарний мурований театр Галичини займав почесне третє місце в Європі (після Міланського і Дрезденського) за кількістю глядацьких місць – 1460 (в позиції «зручно»), і перше за площею забудови – 6719 м².

За час існування будівля зазнала три значні реконструкції:

- перша - (1900-02 рр.- арх. Я. Балабан) з пристосуванням до потреб філармонії;

- друга - (1940 -42 рр.- арх. Л. Краковський) з пристосуванням до потреб театру;

- третя (1952-54 рр.) із заміною конструкцій покриття сцени.

Ці реконструкції відчутно змінили архітектурно-планувальну структуру, але при цьому майже не торкнулись об'ємно-просторової композиції споруди.

По другій світовій війні за роки радянської влади будівля поступово набуває незадовільного стану, окремі її приміщення використовуються не за призначенням.

Основні фактори, що негативно впливають на стан умовно можна розділити на дві групи:

- а) перша група (соціально-техногенного характеру) :
- через пониження рівня ґрунтових вод нерівномірно просідають фундаменти, що опираються на дерев'яні ростверки дубових і вільхових палей;
 - аварійний стан частини конструкцій через відсутність протягом десятиліть достатнього обсягу ремонтних робіт і належного догляду за будівлею з причини браку коштів;
 - порушення конструктивної цілісності будівлі через несанкціоновані ремонти і реконструкції приміщень мешканцями житлового сектору;
 - незадовільний, а частково - аварійний стан інженерних комунікацій внаслідок морального і фізичного старіння, надмірного навантаження через діяльність господарських підрозділів;
 - розміщення в історичній будівлі театру об'єктів, що не притаманні функціональному призначенню будівлі, як то: житлові помешкання, господарські підрозділи (столярна дільниця, малярна дільниця, склад для зберігання декорацій, приміщення для зберігання реквізиту, склад для зберігання костюмів), які не приймають участі в безпосередньому обслуговуванні та утриманні будівлі;

б) друга група (функціонально-технологічне забезпечення):

- конструкції сцени, механічне обладнання постановочного освітлення, акустичне обладнання, електрообладнання не відповідають сучасним нормам і вимагають повної заміни;
- площа групи приміщень технологічного забезпечення сцени складає 50% від нормативної, виробничих і складських приміщень - 65%, приміщень для творчого персоналу 55%, а площа адміністративно-господарських приміщень складає 30% від нормативної.

Як видно із зазначеного, проблем є багато і будівництво бази покликане вирішити деякі з них, а саме:

приведення площі приміщень технологічного забезпечення сцени; виробничих і складських приміщень, а також приміщень для творчого персоналу до нормативних показників;

забезпечення функціонального використання і збереження історичної будівлі театру, завдяки переведенню господарських підрозділів театру в новозбудовану господарську будівлю;

зростання показника енергоефективності завдяки впровадженню при будівництві господарської бази театру енергоощадних технологій;

покращення логістичної складової господарської діяльності театру.

Будівництво господарської бази театру стане першим кроком реалізації Плану заходів з реконструкції та реставрації будівель Національного академічного українського драматичного театру імені Марії Заньковецької, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 05.11.2008 № 1426.

1.2. Результати аналізу попиту на послуги (товари), надання (виробництво) яких має бути забезпечено в результаті реалізації інвестиційного проекту

Відповідно до Статуту державного підприємства «Національний академічний український драматичний театр імені Марії Заньковецької» основна мета діяльності театру – створення, публічне виконання та публічний показ театральних вистав, інших творів театрального мистецтва на власній сцені (сценах) та на гастролях, організація мистецьких фестивалів, конкурсів, оглядів, а також реалізація квитків на зазначені заходи.

Аналізуючи діяльність театру у 2019 році можна констатувати, що попит на відвідування театру протягом року залишався стабільним з тенденцією до росту. Так, кількість проведених Національним академічним українським драматичним театром імені Марії Заньковецької спектаклів у 2019 році склала 421 одиницю, що на 10,8 % вище аналогічного показника у 2018 році.

Обсяг доходів театру за 2019 рік збільшився на 12,8 % порівняно з 2018 роком, склавши 17 455 тис. грн., у тому числі обсяг доходів від продажу квитків на стаціонарі склав 11 566 тис. грн., збільшившись на 15,3 % порівняно з показником попереднього року. При цьому, варто зазначити, що питома вага «інших доходів» у структурі доходів театру складає лише 33,7 % та має потенціал для росту.

Пандемія COVID-19 внесла свої корективи у всі сфери життєдіяльності суспільства, у тому числі і в театральну сферу. Через заходи із протидії поширенню на території України корона вірусу COVID-19 показ вистав в театрі з березня по серпень 2020 року було призупинено. Відновлено театральні покази лишень у вересні 2020 року на умовах, що забезпечують дотримання заходів щодо запобігання поширенню коронавірусу, у зв'язку з чим основна зала може бути заповнена лишень на чверть (211 з 845 максимально можливих глядацьких місць).

Тому, вивільнення частини приміщень історичної будівлі театру від непридатних їй користувачів з метою облаштування в частині з них театральних гуртків, студій, творчих майстерень, реабілітаційного центру арт-терапії, а в подальшій перспективі малої (камерної) театральної зали, редутової (бальної) зали та конференц-зали є як ніколи актуальним для того, щоб збільшити кількість глядацьких місць і кількість мистецьких заходів.

Переведення господарських підрозділів з будівлі театру у новозбудовану господарську базу забезпечить покращення умови творчого процесу, дозволить урізноманітнити заходи, що проводяться в театрі, та вивести їх проведення на рівень світових стандартів. Нового, вищого рівня якості послуг значно збільшить кількість мистецьких заходів завдяки збільшенню попиту, дозволить урізноманітнити і збільшити кількість заходів соціального спрямування, а також забезпечить збереження будівлі театру – пам'ятки архітектури національного значення.

1.3. Результати попереднього аналізу можливих альтернативних варіантів розв'язання таких проблем.

Попередньо проаналізувавши можливі альтернативні варіанти розв'язання зазначених вище проблем необхідно зазначити, що будівництво нової господарської бази на спеціально відведеній для цього земельній ділянці є оптимальним (якщо не єдино можливим) варіантом їх вирішення.

Зважаючи на те, що Будівля Національного академічного українського драматичного театру імені Марії Заньковецької є пам'яткою архітектури національного значення – Новий театр (Скарбека) 1842 р. (охоронний № 1286), її реконструкція з метою розширення площ є неможливою. Крім того, Будівля знаходиться в центральній частині Львова, яка охороняється ЮНЕСКО, тому її утримання і обслуговування має відбуватися в суворій відповідності до вимог пам'яткоохоронного законодавства.

Таким чином, збереження даної пам'ятки архітектури національного значення, її використання відповідно до призначення, приведення площі приміщень технологічного забезпечення; виробничих і складських приміщень сцени до нормативних показників, створення якісно кращих умов створення нових сучасних театральних постановок можливе не інакше як шляхом переведення господарських підрозділів театру в новозбудовану господарську будівлю.

1.4. Відповідність мети інвестиційного проекту пріоритетам державної політики.

Мета інвестиційного проекту відповідає основним зобов'язанням держави та основним засадам і пріоритетним напрямам державної політики у сфері культури, що базуються на:

- ст. 11, 12, 36, 116 Конституції України,
- ст. 3, 4 Закону України «Про культуру»,
- Законі України «Про театри і театральну справу»,
- Законі України «Про охорону культурної спадщини».

Даний інвестиційний проект відповідає Указу Президента України від 18.08.2020 № 329 «Про заходи щодо підтримки сфери культури, охорони культурної спадщини, розвитку креативних індустрій та туризму» за напрямом з охорони, відродження та ефективного використання об'єктів культурної спадщини.

Відповідає довгостроковим пріоритетам діяльності Уряду, а саме: абзацу третьому пункту 15.1 розділу 15 «Забезпечення доступності культурних послуг та широких можливостей для створення якісного культурного та креативного продукту в регіонах України. Зміцнення матеріально-технічної та інформаційної бази закладів культури, сприяння розробленню та реалізації інвестиційних проектів (програм), у тому числі з метою модернізації інфраструктури у сфері культури» Програми діяльності Кабінету Міністрів України, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 12.06.2020 № 471, відповідальним виконавцем якого є Міністерство культури та інформаційної політики України.

Відповідає пріоритетам і завданням Державної стратегії регіонального розвитку на 2021—2027 роки, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 05.08.2020 № 695, а саме:

пріоритетам регіонального розвитку на період до 2027 року «розвиток економічної, інфраструктурної, соціально-культурної зв'язаності та інтегрованості на національному, регіональному та місцевому рівні» та «охорона культурної спадщини, збереження традиційного характеру середовища населених пунктів»;

завданню за напрямом “Розвиток соціальної інфраструктури” – пункт 4 «Сприяння створенню функціонально та організаційно нових моделей закладів культури (центрів культурних послуг, центрів творчості, креативних хабів) для забезпечення діяльності митців, театральних-видовищних закладів культури, незалежних театрів, музичних та художніх колективів, ансамблів».

Відповідає Довгостроковій стратегії розвитку української культури - стратегії реформ, схваленої розпорядженням Кабінету Міністрів України від 01.02.2016 № 119-р, в частині досягнення стратегічної цілі: – «сприяння створенню національного культурного продукту і формування цілісного інформаційно-культурного простору».

Також відповідає Плану заходів з реконструкції та реставрації будівель Національного академічного українського драматичного театру імені Марії Заньковецької, затвердженому розпорядженням Кабінету Міністрів України від 05.11.2008 № 1426.

2. Прогнозні обсяги витрат

2.1. Розрахункова вартість інвестиційного проекту, включаючи витрати на його розроблення та реалізацію, обґрунтування вибору можливих джерел фінансування.

Розрахункова загальна вартість інвестиційного проекту базується на експертному звіті від 30.07.2019 № 14-2890-18 щодо розгляду проектної документації за робочим проектом «Будівництво господарської бази театру на вул. Б. Хмельницького, 196 – 200 у м. Львові» , враховує прогнозні показники інфляції на 2020 – 2022 рр., затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 29.07.2020 № 671, та складає **67 256,98 тис. грн.**

Розрахунок загальної вартості інвестиційного проекту здійснено шляхом індексації загальної вартості проекту будівництва в цінах 2019 року до прогнозних цін 2022 року, в якому запланована реалізація проекту.

1) 55 733,609 тис. грн. * 105,9(прогнозний індекс інфляції у 2020 р.) = 59 021,892 тис. грн.

2) 59 021,892 тис. грн. * 107,3 (прогнозний індекс інфляції у 2021 р.) = 63 330,49 тис. грн.

3) 63 330,49 тис. грн. * 106,2 (прогнозний індекс інфляції у 2022 р.) = 67 256,98 тис. грн. – розрахункова загальна вартість інвестиційного проекту в цінах 2022 року.

Основними статтями видатків відповідно експертного звіту за робочим проектом будуть:

Будівельні роботи – 45 506,161 тис. грн.;

Придбання устаткування – 8 121,595 тис. грн.;

Інші витрати – 13 629,224 тис. грн.

Оскільки даний інвестиційний проект не є самоокупним, а соціальним проектом, непривабливим для приватних інвесторів, спрямованим, в першу чергу на реалізацію соціальної функції держави, його фінансування пропонується здійснити за рахунок коштів державного бюджету.

2.2. Наявність земельної ділянки, прав, пов'язаних з нею, та план заходів щодо оформлення прав на неї.

Земельна ділянка знаходиться за адресою: м. Львів, вул. Б. Хмельницького, 196-200.

Площа земельної ділянки – 0,5000 га.

Кадастровий номер – 4610137200:08:007:0069.

Цільове призначення – розміщення господарської бази театру.

Право користування – Державний акт на право постійного користування земельною ділянкою ЯЯ № 180500 від 26.06.2009р.

2.3. Оціночна вартість експлуатації (утримання) об'єкта державної власності після реалізації проекту та обґрунтування визначення джерела фінансування його експлуатації (утримання).

Після реалізації проекту видатки Національного академічного українського драматичного театру імені Марії Заньковецької на експлуатацію (утримання) господарської бази театру на вул. Б. Хмельницького, 196 – 200, у м. Львові будуть меншими, порівняно з аналогічними видатками на утримання господарських структур в теперішній будівлі театру.

Так, поточні видатки на експлуатацію та утримання виробничих приміщень та господарських підрозділів театру зростають щороку через:

1. Високу зношеність приміщень та інженерних мереж будівлі театру, в якій вони зараз розміщені, та, відповідно, значний рівень видатків на поточні ремонти з метою утримання їх належного технічного та експлуатаційного стану

Сума зазначених витрат у 2019 році склала 727,0 тис. грн. та має тенденцію до зростання. Після реалізації проекту зазначених видатків не буде щонайменше 10 років, а по деяких матеріалах і обладнанню 20 років.

Таким чином, економія складатиме 727,0 тис. грн. на рік.

2. Низьку енергоефективність та зростання тарифів на електроенергію. Видатки на електроенергію, яку споживають господарські підрозділи (столярна дільниця, малярна дільниця, склад для зберігання декорацій, приміщення для зберігання реквізиту, склад для зберігання костюмів) за рік становлять близько $153\,700 \text{ кВт}\cdot\text{год} \times 3 \text{ грн} / \text{кВт}\cdot\text{год} = 461,1 \text{ тис. грн.}$ Після переведення зазначених господарських підрозділів у приміщення нової господарської бази завдяки використанню енергоощадних технологій споживання електроенергії

зменшиться не менше ніж на 10 %, тож не перевищуватиме показника 138 000 кВт*год. x 3 грн. / кВт*год. = 414,0 тис. грн..

Таким чином, економія складатиме 47,1 тис. грн. на рік.

3. Втрати при споживанні води на господарські потреби через зношену та морально застарілу систему водопостачання і водовідведення. Видатки на водопостачання і водовідведення, які споживають господарські підрозділи за рік становлять близько $531 \text{ м}^3 \times 21 \text{ грн./м}^3 = 11,2 \text{ тис. грн.}$ Після переведення зазначених господарських підрозділів у приміщення нової господарської бази витрати на водопостачання і водовідведення не перевищуватимуть $462 \text{ м}^3 \times 21 \text{ грн./м}^3 = 9,7 \text{ тис. грн.}$

Таким чином, економія складатиме 1,5 тис. грн. на рік.

Після введення в експлуатацію будівлі нової господарської бази зростуть витрати театру на теплопостачання, оскільки в осінньо-зимовий період доведеться опалювати додаткові площі. Видатки на теплопостачання згідно розрахункових показників проекту будівництва не перевищуватимуть $244 \text{ Гкал} \times 1200 \text{ грн./Гкал} = 292,8 \text{ тис. грн.}$

Таким чином, витрати театру зростуть на 292,8 тис. грн. на рік.

Завдяки облаштуванню в новій будівлі господарської бази театру боксів для зберігання і обслуговування автотранспорту прогнозовано відбудеться зниження видатків на сировину і матеріали, які використовуються господарськими підрозділами в ході виконання своїх завдань, не менше ніж на 10 % за рахунок покращення логістики – появи сучасних складських приміщень і зниження витрат на паливо. Зазначені видатки у 2019 році склали 2 500 тис. грн. Після реалізації проекту зазначені видатки складатимуть не більше 2 250 тис. грн. Також відпаде потреба у видатках на послуги зі зберігання транспорту на облаштованих автостоянках вартістю 49,0 тис. грн. на рік, а також на послуги сезонного обслуговування автотранспорту (шиномонтаж, заміна мастила, фільтрів, тощо), які можна буде здійснювати в боксах власними силами, вартістю 41,0 тис. грн.

Таким чином, завдяки покращенню логістики економія складе не менше 340 тис. грн. на рік.

Загальна сума щорічної економії експлуатаційних витрат Національного академічного українського драматичного театру імені Марії Заньковецької в наслідок реалізації проекту складе **не менше 822,8 тис. грн. на рік** ($727,0 \text{ тис. грн.} + 47,1 \text{ тис. грн.} + 1,5 \text{ тис. грн.} - 292,8 \text{ тис. грн.} + 340,0 \text{ тис. грн.}$).

Джерелом покриття експлуатаційних витрат за проектом залишатимуться кошти державного бюджету – загального і спеціального фондів. При цьому, обсяги видатків на зазначені цілі скоротяться. Додаткових витрат з державного бюджету на зазначені цілі не передбачається.

3. Результати попереднього аналізу ефективності реалізації інвестиційного проекту

3.1. Очікуваний вплив (екологічні, соціальні, економічні вигоди і наслідки реалізації інвестиційного проекту)

Реалізація цього проекту забезпечить збереження будівлі Національного академічного українського драматичного театру імені Марії Заньковецької – пам'ятки архітектури національного значення, ефективну організацію творчого і виробничого процесів закладу, надасть технічну можливість проводити мистецькі заходи міжнародного рівня в Україні, позитивно вплине на економіку регіону та імідж України у світі.

Економічні вигоди внаслідок реалізації цього інвестиційного проекту є беззаперечними. Буде досягнута економія енерговитрат та енергоресурсів, води. Загальна економія витрат на експлуатацію (утримання) театру складе не менше 822,8 тис. грн.. Вивільнення площ і їх пристосування для творчих потреб призведе до збільшення кількості відвідувачів стаціонарних вистав та збільшення кількості культурних подій у Національному академічному українському драматичному театрі імені Марії Заньковецької, дозволить організовувати театральні гуртки і студії, творчі майстерні, тощо. Це, в свою чергу, збільшить доходи закладу та, відповідно, обсяги сплачених закладом загальнодержавних і місцевих податків та зборів.

Реалізація проекту матиме позитивні *соціальні наслідки* завдяки збільшенню кількості доступних для населення культурних послуг (продуктів). Насамперед, буде досягнуто покращення якості вистав, завдяки приведенню показників площі приміщень для творчого персоналу; технологічного забезпечення сцени; виробничих і складських приміщень до нормативних значень. Це дозволить театру залучати до співпраці зірок світового масштабу, розширювати репертуар. Мешканці Львова і гості міста з прилеглих регіонів і держави в цілому матимуть можливість відвідати різноманітні культурні події світового рівня, для чого їм не потрібно буде їхати за кордон.

Також збільшиться кількість заходів соціального спрямування, розшириться коло людей, залучених до мистецтва, завдяки створенню нових театральних гуртків і студій, творчих майстерень, тощо.

Реалізація державного інвестиційного проекту не матиме негативного впливу на навколишнє природне середовище. Висновку за результатами екологічної експертизи не потребує. Усі відходи, які можуть виникнути при здійсненні діяльності – це побутові відходи, які накопичуються в сміттєвих контейнерах та вивозяться відповідними міськими службами згідно укладених договорів.

Отже, завдяки реалізації даного проекту:

- збережуться конструктивні якості будівлі театру – пам'ятки архітектури;
- покращиться якість вистав та умови праці працівників;
- зменшиться енерговитратність при експлуатації будівлі театру;
- розшириться коло залучених до культури і мистецтва верств населення;
- скоротяться видатки державного бюджету;
- збільшиться рентабельність і доходність діяльності театру;

- зросте вартість державного майна.

3.2. Вигодоотримувачі.

Мешканці та гості Львова, які зможуть відвідати культурні події – нові театральні постановки, концерти світових зірок класичної та сучасної музики, танцю, міжнародні мистецькі конкурси, фестивалі, театральні гуртки і студії, творчі майстерні, тощо.

Завдяки вивільненню та перепрофілюванню приміщень творчий колектив отримає належні умови праці, що відповідають українським та міжнародним нормам, можливості ко-продукції із закордонними театральними труппами, участі в сучасних театральних постановках, експериментах.

Талановиті діти і молодь, малозабезпечені верстви населення, ветерани бойових дій шляхом участі в соціально орієнтованих проектах, організовуваних театром у вивільнених приміщеннях, таких як: реабілітаційна програма – арт терапія, театральні гуртки і студії, творчі майстерні, тощо.

3.3. Результати попередньої оцінки ризиків інвестиційного проекту

За попередніми оцінками ймовірність настання фінансових, юридичних та операційних ризиків є низькою. Пандемія корона вірусу COVID-19 до початку реалізації інвестиційного проекту в 2022 році за прогнозами Всесвітньої організації охорони здоров'я буде подолана.

На етапі реалізації інвестиційного проекту будуть вживатися заходи щодо мінімізації впливу ризиків. Насамперед, замовником будуть встановлені високі вимоги до виконавців робіт, передбачених проектом, їх рівня кваліфікації, досвіду в будівництві, їхнього фінансового стану, репутації на ринку, тощо. Також замовником буде задіяна система контролю за виконанням кожного організаційного заходу в рамках інвестиційного проекту, в ході якої особлива увага спрямовуватиметься на виявлення та упередження загроз.

4. Строк та етапи інвестиційного проекту, результати попередньої оцінки можливостей реалізації, організації та управління виконання робіт з реалізації інвестиційного проекту.

Строки виконання проекту – 11 місяців (2022 рік).

I етап –Проведення торгів на закупівлю робіт – 2 місяці (січень – лютий 2022 року.)

II етап – Будівництво господарської бази театру на вул. Б. Хмельницького, 196 - 200 у м. Львові (будівельні роботи, закупівля та монтаж обладнання і устаткування) – 8 місяців (з березня – до жовтня 2022 року)

III етап – Введення в експлуатацію об'єкту будівництва – 1 місяць (листопад 2022 року).

Національний академічний український драматичний театр імені Марії Заньковецької має достатньо досвіду та фахових працівників для реалізації інвестиційного проекту. У разі необхідності існує можливість залучення на договірних засадах експертів для фахових консультацій.

5. Обґрунтування заходів щодо розроблення інвестиційного проекту (дослідження, проектування).

Будівництво господарської бази театру передбачено пунктом 5 «Будівництво господарських споруд театру» Плану заходів з реконструкції та реставрації будівель Національного академічного українського драматичного театру імені Марії Заньковецької, затвердженому розпорядженням Кабінету Міністрів України від 05.11.2008 № 1426.

Для будівництва господарської бази відведено і передано у постійне користування театру земельну ділянку площею 0,5 га кадастровий номер – 4610137200:08:007:0069 для розміщення господарської бази театру згідно Державного акту на право постійного користування земельною ділянкою ЯЯ № 180500 від 26.06.2009 р.

Наказом Національного академічного українського драматичного театру імені Марії Заньковецької від 30.08.2019 № 5-р затверджено в установленому порядку проектну документацію «Будівництво господарської бази театру на вул. Б. Хмельницького, 196 – 200 у м. Львові». Висновок про можливість затвердження в установленому порядку цієї проектної документації надано в Експертному звіті філії ДП «Укрдержбудекспертиза» у Львівській області від 30.07.2019 № 14-2890-18.

**Генеральний директор –
художній керівник,
заслужений діяч мистецтв України**

Андрій Мацяк