



LIST W SPRAWIE MODELU BUDOWY ORAZ ZARZĄDZANIA OBIEKTEM POLONII WARSZAWA



Adresaci dokumentu:

Prezydent M. st. Warszawy
Rafał Trzaskowski

Minister Sportu i Turystyki
Sławomir Nitras

Wiceprezydent M. st. Warszawy
Renata Kaznowska

Dyrektor Biura Sportu i Rekreacji
Marcin Kraszewski

Dyrektor Biura Rozwoju Gospodarczego
Grzegorz Kaczorowski

Dyrektor Stołecznego Centrum Sportu Aktywna Warszawa
Katarzyna Łęgiewicz

Kierownik Ośrodka Polonia
Maciej Dąbrowski

Warszawa, dn. 14 czerwca 2024 r.

Szanowni Państwo,

z zainteresowaniem przyjęliśmy ostatnie informacje medialne dotyczące planów budowy nowej hali widowiskowo-sportowej na błoniach Stadionu Narodowego, której realizację przewidują Państwo w najbliższych latach. W pełni popieramy inicjatywę Ministerstwa Sportu i Turystyki oraz Stołecznego Ratusza, ponieważ Warszawa jako jedno z nielicznych dużych miast nie posiada odpowiedniej areny.

Podobnie jak Państwu, nam również zależy na stworzeniu w stolicy takiego obiektu. Uważamy, że wspólnymi siłami jesteśmy w stanie zrealizować ten ambitny projekt w ramach budowy stadionu dla Polonii Warszawa. Aby było to możliwe, przedsięwzięcie powinno zostać jednak przeprowadzone w innym modelu, co przyniesie więcej korzyści dla wszystkich stron. Obecnie:

1. Projekt nowego stadionu Polonii nie jest opłacalny – nie spełnia on funkcji całorocznej areny, co ogranicza jego użyteczność.
2. Model partnerstwa publiczno-prywatnego nakłada na Miasto wysokie koszty (około 100 mln PLN rocznie przez 15 lat).

Ponadto realizacja dwóch odrębnych projektów podobnego typu przy Stadionie Narodowym i przy ulicy Konwiktorskiej spowoduje niepotrzebną konkurencję w zakresie organizacji tych samych wydarzeń, co doprowadzi do nieefektywnego wykorzystania obu obiektów i strat finansowych dla zaangażowanych stron.

W związku z tym chcemy zaproponować Państwu współpracę i włączenie funkcjonalności nowej hali widowiskowo-sportowej w planowaną budowę stadionu Polonii Warszawa przy ulicy Konwiktorskiej 6. Takie rozwiązanie będzie korzystniejsze dla Klubu oraz znacząco bardziej opłacalne i mniej czasochłonne z perspektywy Miasta i Ministerstwa.

Korzyści z realizacji tego rozwiązania to przede wszystkim:

1. **Zwiększona użyteczność i potencjał zarobkowy obiektu.** Modyfikacja projektu stadionu tak, aby funkcjonował jako arena aktywna przez co najmniej 100 dni w roku, na której odbywać się będzie nie tylko 20 meczów piłkarskich rocznie, ale również wiele innych wydarzeń sportowych i kulturalnych.
2. **Redukcja ryzyka finansowego.** Przyjęcie nowego modelu współpracy, w którym Polonia Warszawa przejmuje 100% własności, co eliminuje potrzebę finansowania budowy areny ze środków publicznych i redukuje ryzyko finansowe po stronie Miasta/Ministerstwa do zera.

Poniżej znajdą Państwo podsumowanie naszej propozycji przebudowy stadionu Polonii Warszawa. Zapraszam Państwa do zapoznania się ze szczegółami projektu, które zostały dołączone do listu.



Spis treści

| | | |
|----|---|----|
| 1. | Problemy związane z aktualnym stanem obiektu Polonii Warszawa | 4 |
| 2. | Rozwiązanie proponowane przez Miasto – partnerstwo publiczno-prywatne | 7 |
| 3. | Zagrożenia związane z modelem PPP | 7 |
| 4. | Problemy związane z aktualnym projektem obiektu | 9 |
| 5. | Problemy związane z migracją wydarzeń | 9 |
| 6. | Modyfikacja projektu obiektu | 10 |
| 7. | Alternatywne modele współpracy pomiędzy Klubem a Miastem/Ministerstwem | 11 |
| 8. | Korzyści dla Miasta st. Warszawy i Ministerstwa Sportu | 13 |
| 9. | Dalsze kroki po stronie Miasta st. Warszawy/Ministerstwa Sportu i Turystyki | 13 |
| | Załącznik nr 1. Wizja stadionu/areny | 15 |
| | Załącznik nr 2. Specyfikacja stadionu/areny i hali sportowo-widowiskowej | 18 |



Szczegóły propozycji zmian w projekcie obiektu Polonii Warszawa oraz modelu współpracy pomiędzy Klubem i Miastem

1. Problemy związane z aktualnym stanem obiektu Polonii Warszawa

Z perspektywy Klubu

Obecny stan stadionu negatywnie wpływa na możliwości finansowe i operacyjne Klubu, zmniejszając znacząco naszą przewagę względem innych klubów.

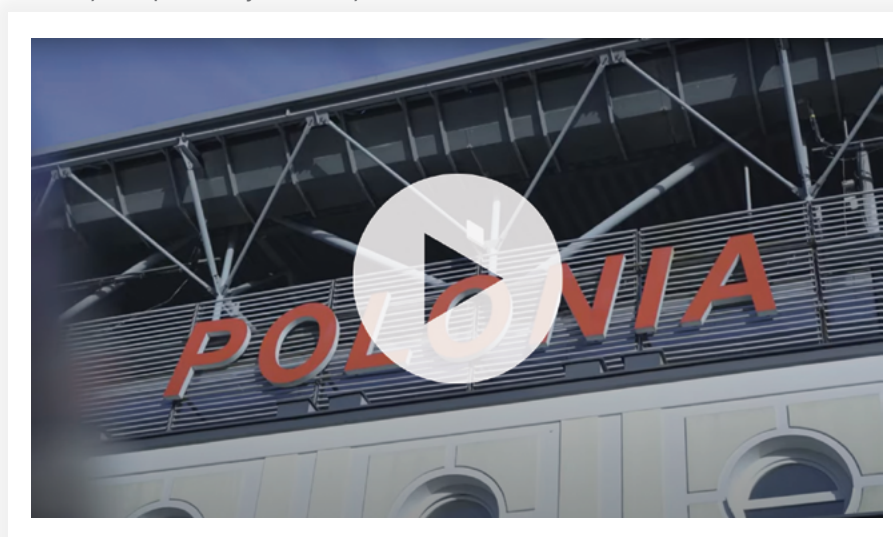
Szczególnie problematyczny jest brak stref VIP, *skyboxów*, łóż biznesowych oraz profesjonalnych stref gastronomicznych i *hospitality*. Tego rodzaju zaplecze generuje znaczne strumienie przychodów dla klubów sportowych na całym świecie dzięki obsłudze widzów w segmencie *premium*. Dodatkowo jest to jeden z kluczowych czynników przyciągających sponsorów.

Problem stanowi również brak infrastruktury sanitarnej dla użytkowników obiektu na odpowiednim poziomie. Deficyt podstawowych udogodnień i wygodnych miejsc siedzących negatywnie wpływa na wrażenia kibiców, uniemożliwiając jednocześnie organizację wydarzeń kulturalnych, które mogłyby zapewnić Klubowi dodatkowe środki i pogłębić zaangażowanie jego społeczności.

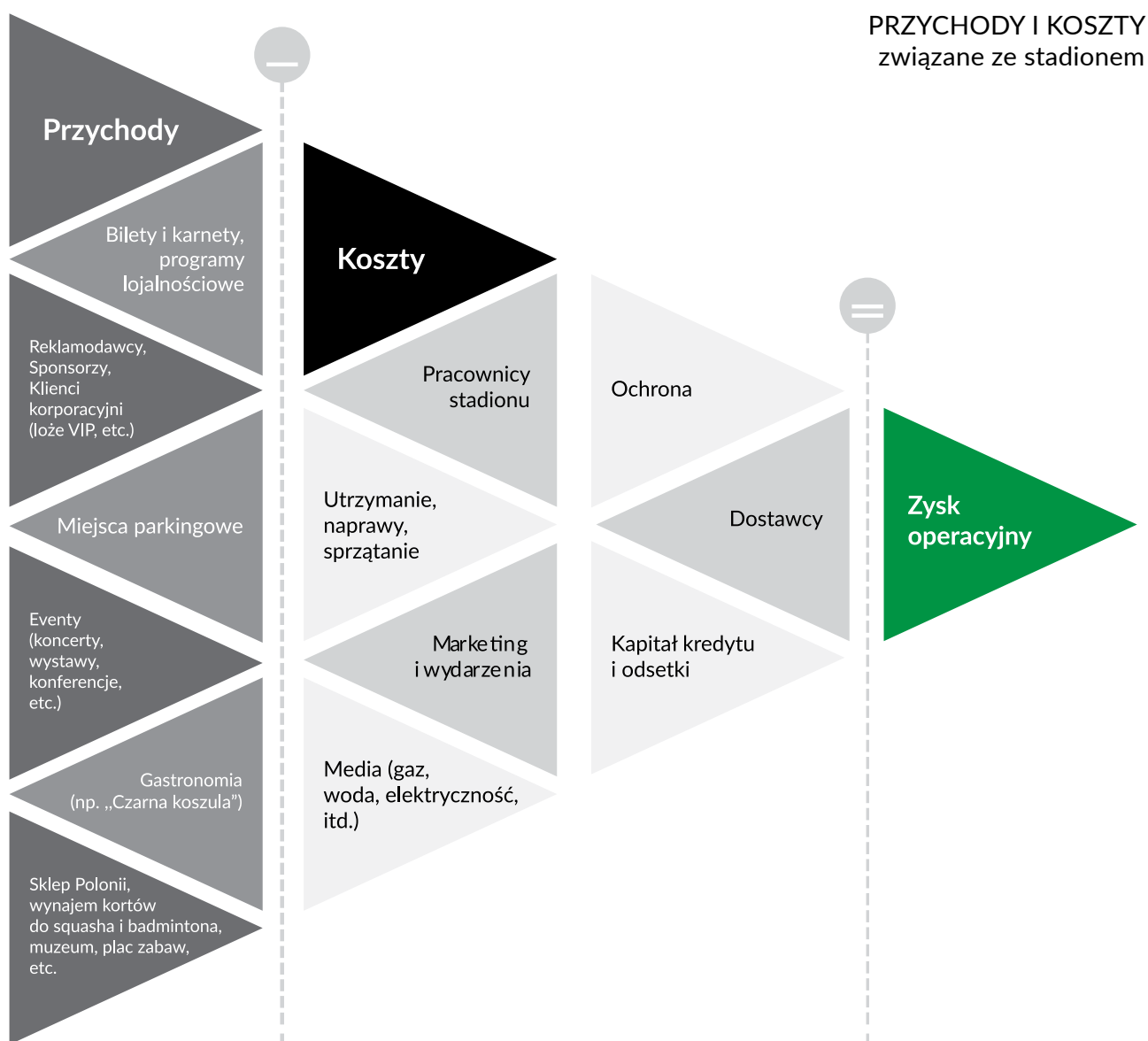
Negatywne skutki związane z aktualnym stanem obiektu dotyczą również innych sekcji, w tym sekcji koszykarskiej Polonii Warszawa, która zmuszona jest rozgrywać swoje oficjalne ligowe mecze oraz odbywać treningi w halach zlokalizowanych na Wilanowie i Woli.

Aktualny zły stan infrastruktury powoduje również, że obiekt Polonii Warszawa ma ograniczone możliwości przyciągania i rozwoju utalentowanych sportowców niezależnie od wieku i uprawianej dyscypliny oraz tworzeniu odpowiedniej przestrzeni dla spotkań mieszkańców stolicy jak i turystów.

Poniższy film prezentuje aktualny stan obiektu



Co najważniejsze, z perspektywy Polonii Warszawa brak możliwości zarządzania całym obiektem oraz jego **zły stan techniczny powoduje, że nie jest on głównym narzędziem do pozyskiwania środków finansowych dla Klubu**, niezbędnym do osiągnięcia sukcesów sportowych łącznie z tymi na arenie międzynarodowej. Zysk płynący z zarządzania przez Klub nowoczesnym stadionem odgrywa kluczową rolę w finansowaniu Klubu, co ilustruje poniższa infografika:



Obecnie Gregoire Nitot, jako właściciel Klubu, zapewnia wsparcie finansowe, wynoszące miliony złotych rocznie. Takie rozwiązanie nie jest jednak możliwe do utrzymania w dłuższej perspektywie. Kluczowe dla Polonii Warszawa jest wypracowanie zdolności do samodzielnego finansowania swoich wydatków, co umożliwiłby nowy obiekt.

Z perspektywy Miasta st. Warszawy

Aktualna kondycja obiektu umiejscowionego w centrum Warszawy stanowi poważne ryzyko dla wizerunku i reputacji stolicy. Pomimo doskonałej lokalizacji, stadion jest postrzegany jako jeden z najbardziej nieatrakcyjnych i przestarzałych w porównaniu do tych, które posiadają nasi ligowi rywale.

Poniżej zamieszczamy tabelę porównującą obecny stadion Polonii Warszawa z przykładowymi obiektami innych klubów rozgrywających mecze na poziomie 1. Ligi w latach 2022-2024. Zestawienie wskazuje na pilną potrzebę modernizacji i podkreśla godny ubolewania fakt, że stolica Polski dysponuje znacznie gorszym stadionem niż te w o wiele mniejszych miastach.

PRZYKŁADY OBIEKTÓW KLUBÓW ROZGRYWAJĄCYCH MECZE W 1. LIDZE (2022-2024)

| Klub | Liczba mieszkańców miasta (2023) | Data budowy lub renowacji | Pojemność obiektu |
|----------------------------|----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Ruch Chorzów | 108 548 | 2017 | 54 378 |
| Lechia Gdańsk | 470 621 | 2011 | 41 620 |
| Wisła Kraków | 800 653 | 2011 | 33 130 |
| ŁKS Łódź | 670 642 | 2022 | 18 029 |
| Motor Lublin | 339 850 | 2014 | 15 247 |
| GKS Tychy | 127 438 | 2015 | 15 150 |
| Arka Gdynia | 245 867 | 2011 | 15 139 |
| Podbeskidzie Bielsko-Biała | 169 756 | 2015 | 15 076 |
| Wisła Płock | 118 268 | 2023 | 15 004 |
| GKS Katowice* | 290 553 | 2024 | 14 896 |
| Odra Opole* | 128 140 | 2024 | 11 600 |
| Zagłębie Sosnowiec | 197 586 | 2019 | 11 600 |
| Stal Rzeszów | 196 638 | 2012 | 11 547 |
| Polonia Warszawa | 1 795 569 | 1954 | 6 809 |

* obiekt w trakcie budowy

■ obiekt nowy/po renowacji, spełniający nowoczesne standardy

■ obiekt stary, niespełniający nowoczesnych standardów

Dodatkowo, przez brak nowoczesnego obiektu, stolica traci źródło przychodów, które nie tylko zasiliłyby budżet miasta, ale również pozwoliłyby dorównać rangą innym miastom europejskim, które dzięki m.in. odpowiedniej infrastrukturze pozwalającej generować środki finansowe, mogą pochwalic się co najmniej dwoma klubami w najwyższej klasie rozgrywek.



2. Rozwiązanie proponowane przez Miasto – partnerstwo publiczno-prywatne

Miasto st. Warszawa od 20 lat deklaruje chęć inwestycji w nowy stadion Polonii Warszawa. Przykładem takiej deklaracji jest wypowiedź byłej prezydent Warszawy Hanny Gronkiewicz-Waltz, która podczas konferencji prasowej na boisku Czarnych Koszul w 2007 roku stwierdziła: „Do końca 2010 roku budowa stadionu Polonii zostanie zakończona”.

Aby rozwiązać opisane powyżej problemy, Władze Miasta zaproponowały budowę nowego obiektu w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Ostateczna wersja Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia oraz zaproszenie do składania ofert na budowę nowego obiektu miały zostać opublikowane na początku 2024 r. – niestety, wciąż na nie czekamy.

3. Zagrożenia związane z modelem PPP

Budowa stadionu w ramach zaproponowanego przez Miasto modelu nie wykorzystuje pełnego potencjału, jaki możemy wspólnie osiągnąć. Partnerstwo publiczno-prywatne nakłada ograniczenia finansowe i operacyjne, które mogą stanowić duże ryzyko finansowe dla Miasta. Wysokie koszty modelu partnerstwa publiczno-prywatnego wynikają ze znaczących kosztów inwestycji na etapie budowy, bieżących wydatków operacyjnych w trakcie eksploatacji obiektu oraz marży partnera prywatnego realizującego inwestycję.

Obecny model PPP zakłada, że partner prywatny będzie zarządzał jedynie parkingiem i Centrum Wsparcia Sportu, a nie całym obiektem, w tym stadionem i halą widowiskowo-sportową. Takie warunki są dla Klubu niekorzystne, ponieważ istotnie ograniczają nasze możliwości biznesowe, w związku z czym nie złożymy oferty w ramach PPP przy takich założeniach.

Ponadto zakładając, że obecny model PPP zarządzania obiektem pozostanie bez zmian, pojawia się ryzyko, że Miasto będzie zmuszone wydzierżawić Polonii Warszawa stadion po wysokiej cenie, aby pokryć koszty inwestycji i eksploatacji, stanie się on poważnym ciężarem finansowym zarówno dla Miasta, jak i Klubu, **co z kolei może doprowadzić do jego bankructwa.**

Warunki, które muszą być spełnione, abyśmy rozważyli złożenie oferty, to:

1. Przekształcenie obecnego stadionu w wielofunkcyjną arenę,
2. Zmiana modelu PPP na taki, w ramach którego partner prywatny zarządza całym kompleksem, tj. stadionem/areną, halą, CWS, parkingiem.



Podsumowanie zagrożeń wynikających z modelu PPP:

1. Z perspektywy Miasta/Ministerstwa, długoterminowe zobowiązania finansowe i wysokie koszty projektu (około 100 mln PLN rocznie) rodzą obawy dotyczące:

- a. Wysokich kosztów publicznych i obciążenia nimi podatników przy niskiej użyciu budynku. Ograniczone wykorzystanie stadionu, przewidywane na organizację zaledwie kilkunastu wydarzeń w skali roku, jest zagrożeniem dla jego rentowności, ze względu na niewykorzystanie potencjału zarobkowego obiektu.
- b. Ryzyka politycznego i PR-owego. Historyczne zobowiązania urzędników miejskich nie zostały zrealizowane, co prowadzi do sceptycyzmu opinii publicznej i potencjalnych konsekwencji politycznych. Takie scenariusze podważają zaufanie publiczne i mogą być wykorzystywane przeciwko urzędującym władzom podczas wyborów.
- c. Konkurencji pomiędzy obiektami w zakresie organizacji tych samych wydarzeń.

2. Z perspektywy Klubu, brak możliwości zarządzania obiektem przez Klub w ramach obecnego modelu PPP oraz pozostawienie go w Stołecznym Centrum Sportu Aktywna Warszawa oraz w rękach partnera prywatnego mogą prowadzić do:

- a. **Wysokich kosztów najmu obiektu dla Klubu.** Miasto może próbować przerzucić koszty modelu PPP na Klub poprzez podnoszenie kosztów najmu. Ze względu na wysokie opłaty, Klubowi będzie groziło bankructwo, a bez klubu-rezydenta obiekt może pozostać pusty, przynosząc Miastu dodatkowe straty.
- b. **Utraty przychodów w związku z konkurencyjną działalnością.** Możliwość pojawienia się konkurencyjnych podmiotów, prowadzących takie działalności jak restauracje, strefy gastronomiczne, wynajem biur, sal konferencyjnych, miejsc parkingowych itp., ograniczy zdolność Klubu do generowania przychodów z tego rodzaju źródeł.
- c. **Utraty kontroli nad kluczowymi operacjami.** Ryzyko utraty kontroli nad ważnymi funkcjami operacyjnymi, takimi jak IT, sprzedaż biletów, wynajem powierzchni reklamowych, inne działalności handlowe, może skutkować spadkiem przychodów.
- d. **Blokowania możliwości rozwoju (zarządzanie obiektem poza gestią Klubu),** co ograniczy możliwości komercyjne Polonii i tym samym generowanie środków finansowych niezbędnych do rozwoju Klubu.

3. Z perspektywy Klubu, Miasta/Ministerstwa Sportu i Turystyki:

Nieefektywne wykorzystanie obiektu. Aktualny projekt zakłada organizację zaledwie 20 meczów piłkarskich Polonii Warszawa rocznie, co nie jest optymalne pod kątem zysków – przekształcenie stadionu w zadaszoną arenę sprawi, że kompleks będzie gościł wydarzenia przez ponad 100 dni w roku, a tym samym dostarczy Klubowi zysk na pokrycie m.in. pensji zawodników i sztabu.



4. Problemy związane z aktualnym projektem obiektu

Obecny projekt stadionu zaproponowany przez Miasto w ramach PPP powoduje dodatkowe problemy związane z jego konstrukcją i funkcjonalnością. Największym mankamentem projektu jest brak możliwości realizowania na jego terenie wydarzeń przez cały rok z uwagi na fakt, że nie posiada on zamykanego dachu. Brak ten ogranicza potencjał dochodowy obiektu. Projekt nie przewiduje również wystarczającej liczby nowoczesnych udogodnień, takich jak wielofunkcyjne strefy komercyjne i rozrywkowe, które są niezbędne do generowania dodatkowych przychodów.

Nasza koncepcja przeprojektowania obiektu w multifunkcyjną arenę została szczegółowo opisana w punkcie 6. „Modyfikacja projektu obiektu”, Załączniku nr 1 pt. „Wizja stadionu/areny” oraz Załączniku nr 2 pt. „Specyfikacja stadionu/areny i hali sportowo-widowiskowej”.

5. Problemy związane z migracją wydarzeń

Obecnie w Warszawie brakuje areny przeznaczonej na cele wydarzeń kulturalnych i rozrywkowych, co zmusza organizatorów do przenoszenia wielu imprez do innych polskich miast. Problem dotyczy eventów o różnej skali – od masowych po bardziej kameralne. Właśnie tę lukę chcemy wypełnić proponowanym przez nas wielofunkcyjnym obiektem, który mógłby pomieścić od 10 000 do 30 000 osób.

Przykład stanowią duże festiwale taneczne Bachaturo i El Sol, które do ubiegłego roku odbywały się w Warszawie w Hotelu Sangate i Hotelu Airport Okęcie. Ze względu na zwiększającą się co roku liczbę uczestników wydarzenia te zostały przeniesione do katowickiego Międzynarodowego Centrum Kongresowego i Spodka, co jest dużą stratą wizerunkową, jak i finansową dla Miasta st. Warszawy.

Migracja wydarzeń do innych miast prowadzi do:

- a. Utraty przychodów. Miasto traci potencjalne przychody dla hoteli, restauracji oraz innych usług i tym samym podatki generowane przez tysiące odwiedzających.
- b. Spadku prestiżu kulturalnego. Wizerunek Warszawy jako tętniącego życiem centrum kulturalnego jest zagrożony, co wpływa na jej atrakcyjność dla turystów i osób, które rozważają przeprowadzkę do stolicy.
- c. Niezadowolenia mieszkańców. Mieszkańcy Warszawy nie mają dostępu do wysokiej jakości, zróżnicowanej rozrywki, co wpływa na ogólną jakość życia.

Z drugiej strony powstanie dwóch obiektów sportowo-widowiskowych o podobnym profilu w niedalekiej odległości, w tym areny na błoniach Stadionu Narodowego, którą proponuje Ministerstwo Sportu i Turystyki, stworzy jednak niepotrzebną konkurencję, prowadząc do nieefektywnego wykorzystania i obciążenia finansowego obu obiektów.

Dlatego też proponujemy Państwu budowę jednego kompleksu, zlokalizowanego przy ul. Konwiktorskiej 6 – taka modyfikacja planowanej inwestycji zapewni bardziej optymalne wykorzystanie zasobów i maksymalizuje korzyści dla wszystkich interesariuszy.



6. Modyfikacja projektu obiektu

Projekt wielofunkcyjnego kompleksu sportowo-widowiskowego, który proponujemy, ma na celu zapewnienie miejsca dla sportowców i kibiców oraz stworzenie przestrzeni dostosowanej do organizacji różnego rodzaju wydarzeń. Przestrzeń ta ma być miejscem spotkań zarówno mieszkańców stolicy, jak i turystów oraz utalentowanych sportowców niezależnie od wieku i dyscypliny.

Warszawa, w przeciwieństwie do miast takich jak Gdańsk, Kraków, Łódź czy Katowice, nie posiada obiektu zdolnego pomieścić wydarzenia na podobną skalę w najwyższym standardzie. Nasza propozycja zakłada budowę nie tylko stadionu/areny, ale także hali widowiskowo-sportowej i Centrum Wsparcia Sportu w niezmienionym kształcie oraz modyfikację koncepcji stadionu, aby rozwiązać wyżej opisane problemy:

1. Stadion/arena:

- b. Liczba miejsc: 20 000+ z pełnym zadaszeniem obiektu.
- c. Prywatne łóżka biznesowe: 30+.
- d. Miejsca *premium*: 3 000+ (minimum 15% pojemności) w tym łóżka oraz gastronomia.

2. Hala sportowo-widowiskowa:

- a. Liczba miejsc: 2 000+.
- b. Boisko do koszykówki o oficjalnych wymiarach, z możliwością organizacji innych wydarzeń sportowych.
- c. Miejsce na organizację wydarzeń biznesowych, tj. konferencje i seminaria.

3. Centrum Wsparcia Sportu:

- a. Klub muzyczny.
- b. Restauracje, bar i strefy gastronomiczne.
- c. Sklep z klubowymi i miejskimi gadżetami.
- d. Dodatkowe zaplecze sportowe, np. do wspinaczki, gry w squasha, zajęć fitness, przestrzeń rekreacyjno-edukacyjna dla dzieci itp.

Zmiany w projekcie stadionu:

1. **Dostosowanie do zmiennych warunków atmosferycznych.** Propozycja zakłada przekształcenie nowego obiektu w zadaszoną arenę, z opcją zamykanego dachu, która zapewni możliwość organizacji wydarzeń przez cały rok, niezależnie od pogody.
2. **Zastosowanie nowoczesnej murawy syntetycznej zgodnej ze standardami FIFA/UEFA.** Surowe warunki zimowe panujące w Polsce od listopada do marca pogarszają stan murawy, dlatego nawierzchnia syntetyczna, podobna do tej używanej w krajach skandynawskich, jest bardziej praktyczną i opłacalną opcją.
3. **Optymalizacja wykorzystania obiektu.** Dzięki przeprojektowaniu stadionu w wielofunkcyjny kompleks, obiekt może gościć więcej niż tylko mecze piłki nożnej, i stać się areną, na której realizowanych będzie przynajmniej 100 innych wydarzeń rocznie.



7. Alternatywne modele współpracy pomiędzy Klubem a Miastem/ Ministerstwem

Rozpatrując różne opcje, od zmodyfikowanego partnerstwa publiczno-prywatnego po pełną własność Klubu, dążymy do stworzenia warunków, które pozwolą na maksymalne wykorzystanie potencjału nowego obiektu, przyczyniając się do sukcesu sportowego, finansowego i społecznego nie tylko Polonii Warszawa, ale przede wszystkim stolicy i jej mieszkańców.

1. Zmodyfikowane partnerstwo publiczno-prywatne ze zmianą projektu stadionu:

- a. **Struktura:** Miasto zachowuje model PPP, ale dostosowuje się do proponowanych przez Klub zmian w projekcie.
- b. **Zarządzanie:** Klub staje się wyłącznym partnerem w ramach PPP, zarządzając całym obiektem z pełną kontrolą operacyjną.
- c. **Zalety:** Taka konfiguracja pozwala Klubowi generować przychody operacyjne oraz umożliwia dzielenie się zyskami pomiędzy Klubem, a Miastem.

2. Spółka celowa:

- a. **Struktura:** Miasto/Ministerstwo i Klub razem tworzą nową spółkę na potrzebę budowy obiektu, dzieląc koszty inwestycji, ryzyko oraz zyski.
- b. **Zarządzanie:** Klub zarządza całym obiektem; zarówno Miasto/Ministerstwo, jak i Klub po równo dzielą się obowiązkami związanymi z wkładem finansowym oraz zyskiem.
- c. **Zalety:** Model zwiększa obopólne korzyści, zapewnia równy wkład w zarządzanie i jest bardziej opłacalnym rozwiązaniem w porównaniu z konwencjonalnym modelem PPP.

3. 100% własność Klubu (opcja preferowana przez Klub):

- a. **Struktura:** Miasto przenosi na Klub wszelkie prawa związane z gruntem i projektem, zapewniając mu pełną własność.
- b. **Zarządzanie:** Klub bierze na siebie wszystkie obowiązki związane z finansowaniem, budową i eksploatacją stadionu, w tym powiązanych obiektów
- c. **Zalety:** Model ten maksymalizuje odpowiedzialność Klubu w zakresie obiektu, zmniejszając ryzyko finansowe Miasta/Ministerstwa do zera.

Podsumowanie kosztów i korzyści związanych z poszczególnymi modelami

| Model | Obecny model PPP | Zmodyfikowane PPP – zarządzanie całym obiektem po stronie Klubu (nie tylko parkingiem i CWS) | Własność całego obiektu (stadionu/areny, hali sportowo-widowiskowej, CWS, parkingu) pomiędzy Miastem i Klubem | Własność całego obiektu - 100% po stronie Klubu (model koncesji) |
|---------------------------------|--|--|---|--|
| Koszt dla Miasta | 100+ mln PLN rocznie przez 15 lat, łącznie min. 1,5 mld PLN dla Miasta i jego mieszkańców!!! | Niższe koszty dzięki wyższym przychodom generowanym przez obiekt (więcej organizowanych wydarzeń) | 100 mln PLN jednorazowo (Klub również inwestuje 100 mln PLN, reszta pokryta kredytem) | 0 PLN kosztów dla Miasta/Ministerstwa i mieszkańców! Klub finansuje całą inwestycję i przejmuje związane z nią ryzyko. |
| Korzyści i zagrożenia dla Klubu | <ul style="list-style-type: none"> Brak możliwości uzyskania dodatkowych korzyści ze stadionu z tytułu organizacji dodatkowych wydarzeń Klub nie ma możliwości sprzedaży powierzchni reklamowej na terenie obiektu ani wynajmu łóż. Stadion jest więc dla Klubu obciążeniem, a nie sposobem na zarabianie pieniędzy i na finansowanie jego wydatków operacyjnych (por. infografika str. 5. "Przychody i koszty związane ze stadionem") Ryzyko bankructwa z powodu wysokich kosztów najmu w dniu meczu Partner prywatny wybrany w ramach PPP będzie konkurentem dla Klubu, posiadając własne sklepy i działalność handlową w Centrum Wsparcia Sportu oraz generując przychody również z parkingu, Sports Baru Polonii Warszawa i sklepu z gadżetami klubowymi W tym modelu klub nie uzyska zatem żadnych środków na pokrycie swoich wydatków, a wręcz przeciwnie – będzie musiał stawić czoła konkurencji! | <p>Arena powinna generować zyski dla Klubu, aby pokryć wydatki na:</p> <ul style="list-style-type: none"> zawodników, sztab, wynagrodzenia pracowników Klubu, ochrona w dni meczowe, dostawców, koszty eksploatacyjne. | Id. | Id. |

Dzięki przyjęciu jednego z proponowanych przez nas modeli Klub będzie w stanie dostarczać najlepszej jakości usługi i zapewniać **optymalne warunki rozwoju wszystkim użytkownikom nowego obiektu sportowego i członkom sekcji sportowych, w tym m.in. Akademii, SKK, KKS, oraz kibicom.**

W Europie wiele klubów piłkarskich posiada własne stadiony, w tym Real Madryt, Bayern Monachium, Arsenal Londyn, Olympique de Lyon, Juventus Turyn i wiele innych. Stadiony te odgrywają zasadniczą rolę w finansowaniu wydatków klubów, takich jak pensje zawodników, sztab trenerski i sprzęt.

8. Korzyści dla Miasta st. Warszawy i Ministerstwa Sportu

1. Dostarczenie wysokiej jakości rozrywki zarówno mieszkańcom, jak i turystom, spełni wspólny cel Klubu, Miasta i Ministerstwa, jakim jest stworzenie kulturalnego i eventowego serca Warszawy.
2. Przyciągnięcie do Warszawy nowych gości, którzy będą uczestniczyć w wydarzeniach sportowych i kulturalnych, co przyniesie zyski dla hoteli, restauracji, barów i innych usług.
3. Wzrost dochodów Miasta z tytułu podatków, np. CIT, PIT.
4. Stworzenie setek nowych miejsc pracy dla mieszkańców Warszawy przy obsłudze obiektu.

9. Dalsze kroki po stronie Miasta st. Warszawy/Ministerstwa Sportu i Turystyki

Proponowany przez nas projekt stworzenia wspólnego obiektu sportowo-widowiskowego będzie wymagał zaangażowania Miasta/Ministerstwa Sportu i Turystyki. Kroki, które są niezbędne do realizacji tej inicjatywy, która spełni wyżej wymienione korzyści to:

1. **Wybór jednego z modeli partnerstwa** zaproponowanego przez Klub i jego wdrożenie.
2. **Sfinalizowanie procesu prawnego** mającego na celu przeniesienie odpowiedzialności za zarządzanie areną na Polonię Warszawa.
3. **Pomoc w zakresie regulacji i planowania** – zapewnienie wsparcia w uzyskaniu niezbędnych pozwoleń i usprawnienie wszelkich przeszkód regulacyjnych w celu ułatwienia budowy obiektu.
4. **Przekształcenie koncepcji budowy w obiekt wielosezonowy.**

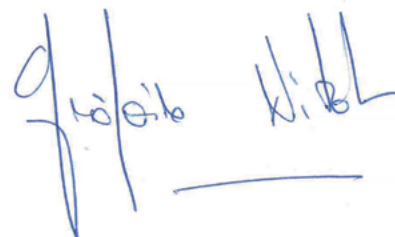


10. Wnioski

Realizacja projektu przekształcenia obiektu Polonii Warszawa w kompleks sportowo-widowiskowy o międzynarodowym znaczeniu to ambitne przedsięwzięcie, które wymaga skoordynowanego podejścia i ścisłej współpracy wszystkich zaangażowanych stron. Aby projekt zakończył się powodzeniem, niezbędny jest wybór jednego z zaproponowanych przez nas modeli współpracy przez Miasto st. Warszawa/Ministerstwo Sportu i Turystyki. **Decyzja ta powinna zostać podjęta w najbliższym czasie.**

Z wyrazami szacunku

Gregoire Nitot
Prezes Zarządu Polonii Warszawa



Załącznik nr 1. Wizja stadionu/areny

Architektura

Chcemy, aby nowa arena Polonii Warszawa stała się ikoną w samym sercu Warszawy. Nasza wizja łączy nowoczesny design z funkcjonalnością, tworząc obiekt, który nie tylko zrewolucjonizuje lokalny krajobraz, ale także stanie się tętniącym życiem centrum kulturalnym.

Multifunkcyjność

To nie tylko czołowy obiekt piłkarski, ale także miejsce do organizacji ponad 100 różnorodnych wydarzeń rocznie, takich jak międzynarodowe turnieje sportowe, koncerty oraz festiwale, konferencje i kongresy oraz wydarzenia prywatne.

Innowacyjny projekt

Dzięki rozsuwanemu dachowi, stadion zapewni wygodę użytkownika przez cały rok, niezależnie od pogody. Ten element konstrukcyjny gwarantuje, że żadne wydarzenie nie zostanie przerwane przez nieprzewidziane zmiany warunków atmosferycznych. Dodatkowo, będziemy mogli organizować wiele wydarzeń w okresie zimowym (od listopada do kwietnia).

Miejsca siedzące i doświadczenie gości

Ponad 20 000 miejsc siedzących, z których każde zaprojektowane będzie tak, aby zapewnić optymalną widoczność, sprawi, że każde wydarzenie będzie niezapomnianym przeżyciem. Uzupełnieniem będzie 30+ łóż spełniających wysokie wymagania zarówno klientów biznesowych, jak i indywidualnych VIP, którzy cenią komfort i udogodnienia na najwyższym poziomie.

Zaawansowane technologie

Obiekt zostanie wyposażony w systemy akustyczne i technologię sceniczną nowej generacji, dostosowane do organizacji profesjonalnych zawodów sportowych i wielkich koncertów. Dodatkowo, zintegrowane zaplecze konferencyjne zostanie wyposażone w najnowocześniejsze technologie łączności cyfrowej i prezentacji, umożliwiające goszczenie międzynarodowych wydarzeń biznesowych.

Prawdziwa Duma Stolicy

Nowy obiekt będący siedzibą Dumy Stolicy stanie się obowiązkowym punktem na eventowej mapie Warszawy. Jego nowoczesny design, udogodnienia oraz zaplecze technologiczne będą napawać dumą mieszkańców, ale także przyciągną turystów z całego świata, jednocześnie pobudzając lokalną gospodarkę w zakresie np. turystyki, hotelarstwa, gastronomii i handlu.



Przykłady europejskich obiektów, do których aspirujemy

[Tele2 Arena w Sztokholmie](#) jest przykładem nowoczesnego kompleksu wielofunkcyjnego, który odpowiada naszej koncepcji stadionu Polonii Warszawa. Od momentu otwarcia w 2013 roku stał się on punktem orientacyjnym na mapie Sztokholmu, oferując wiele udogodnień i możliwości.

Kluczowe cechy Tele2 Arena:

1. **Lokalizacja i pojemność** – do 32 000 widzów podczas meczów piłki nożnej i 40 000 podczas koncertów.
2. **Wszechstronność** – rozsuwany dach pozwala na organizację różnorodnych wydarzeń, w tym meczów piłki nożnej, koncertów, hokeja na lodzie i wydarzeń kulturalnych.
3. **Technologia** – obiekt wyposażony jest w jeden z największych w Europie systemów ekranów LED, aby poprawić wrażenia odwiedzających.
4. **Zrównoważony rozwój** – stadion korzysta z energooszczędnych rozwiązań i ekologicznych materiałów, aby zminimalizować ślad węglowy.
5. **Dostępność i komfort** – arena oferuje miejsca siedzące różnej klasy, od standardowych po luksusowe łoża, zapewniając komfort i dostępność dla wszystkich odwiedzających.
6. **Wpływ ekonomiczny** – Tele2 Arena znacząco wzmacnia gospodarkę Sztokholmu poprzez przyciąganie międzynarodowych artystów i wydarzeń sportowych, przynosząc korzyści sektorowi hotelarskiemu, handlowemu i turystycznemu.

Tele2 Arena w Sztokholmie



Chociaż świadomi jesteśmy, że budowa tak zaawansowanego obiektu może wiązać się z większymi kosztami początkowymi i skomplikowanym procesem projektowym, wierzymy, że zwrot z inwestycji będzie znacznie wyższy w dłuższej perspektywie.

Kompleks przeznaczony do organizacji rozmaitych wydarzeń, od sportowych przez koncerty po konferencje, stanie się magnesem przyciągającym zarówno mieszkańców, jak i turystów, generując dodatkowe korzyści ekonomiczne dla Miasta.

Innymi nowoczesnymi obiektami tego typu są [La Défense Arena w Paryżu](#), która stanowi przykład nowatorskiego projektu gwarantującego immersyjne doświadczenie użytkowników oraz [Johan Crujff Arena w Amsterdamie](#), która od ponad 25 lat organizuje mecze piłkarskie, światowej klasy koncerty oraz prestiżowe eventy biznesowe.

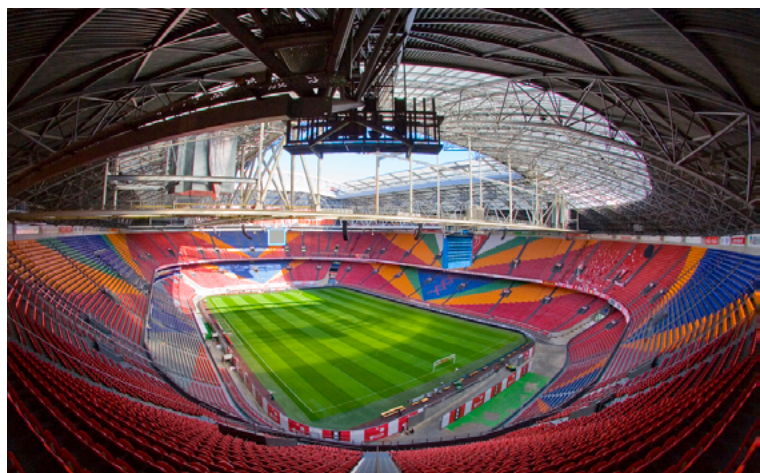
Innowacyjne funkcje i wszechstronność pod względem organizacji różnych wydarzeń pokazują istotną rolę podobnych obiektów w kształtowaniu nowoczesnych środowisk miejskich.

La Défense Arena w Paryżu



<https://www.lesechos.fr/industrie-services/services-conseils/paris-la-defense-arena-sincrit-peu-a-peu-dans-le-paysage-137070>

Johan Crujff Arena w Amsterdamie



<https://protecindustrialdoors.nl/projecten/afc-ajax-johan-crujff-arena/>



Załącznik nr 2. Specyfikacja stadionu/areny i hali sportowo-widowiskowej

Wstępna specyfikacja obiektu została przygotowana zgodnie z najlepszymi praktykami i wytycznymi opublikowanymi w [przewodniku UEFA](#) na temat budowy wysokiej jakości stadionów.

1. Stadion/arena – infrastruktura:

- a. Ponad 20 000 miejsc siedzących.
- b. System pozwalający na pełne zadaszenie i zamknięcie obiektu (rozsuwany dach, zapewniającym ochronę w każdych warunkach pogodowych).
- c. Ciągi komunikacyjne pozwalające zachować pełną przepustowość i płynne dojście do bram stadionu (unikanie kolejek do wejścia na stadion przy imprezach powyżej 20 000 widzów).
- d. Co najmniej 30 prywatnych biznesowych łóż zapewniających komfortowe wrażenia podczas uczestnictwa w każdego rodzaju wydarzeniach (mecze piłkarskie, koncerty, festiwale, etc.).
- e. Ponad 3 000 miejsc *premium* dla gości, w tym łoża i saloniki VIP.
- f. Salony VIP wyposażone w bary, usługi gastronomiczne i *hospitality*.
- g. Infrastruktura w pełni dostosowana dla osób z niepełnosprawnościami w tym pełna dostępność dla wózków inwalidzkich.
- h. Najwyższej jakości murawa syntetyczna o wymiarach i nawierzchni zatwierdzonej przez FIFA/UEFA (105 na 68 m, dzięki czemu na terenie areny będzie można rozgrywać oficjalne mecze pucharu UEFA).
- i. Łatwa transformacja płyty boiska z meczu piłkarskiego na potrzeby koncertów, festiwali i innych wydarzeń z odpowiednim dostępem dla ciężarówek wewnątrz stadionu.
- j. Przyłącza elektryczne umożliwiające instalację najwyższej jakości sprzętów scenicznych na płycie boiska.
- k. Najwyższej jakości powierzchnie i infrastruktura dla:
 - i. drużyn piłkarskich,
 - ii. artystów,
 - iii. mediów relacjonujących wydarzenia,
 - iv. przedstawicieli różnych instytucji i organów uczestniczących w wydarzeniach,
 - v. administracji oraz pracowników obsługujących wydarzenia.
- l. System zarządzania czystością na obiekcie oraz utylizacją odpadów.
- m. Nowoczesny sprzęt przeciwpożarowy i protokoły ewakuacyjne.
- n. Konstrukcja stadionu umożliwiająca wjazd pojazdom ratunkowym.
- o. Centrum Operacyjne Obiektu (Venue Operations Centre, VOC) do skoordynowanego zarządzania bezpieczeństwem i pomocą medyczną.

2. Stadion/arena – technologia:

- a. Doskonała jakość akustyki i najwyższej jakości systemy:
 - i. nagłośnienia podczas koncertów i festiwali,
 - ii. sceniczne,
 - iii. oświetlenia dostosowane do meczów nocnych, potrzeb transmisji oraz imprez muzycznych.
- b. Najwyższej jakości system bramofurt i kontroli biletów.
- c. Nowoczesna technologia związana z bezpieczeństwem i ochroną wydarzeń realizowanych na stadionie oraz wokół niego.
- d. Odpowiedni System klimatyzacji i wentylacji zapewniający najwyższy komfort wszystkim uczestnikom wydarzeń.
- e. Inne nowe technologie pozwalające zwiększać konkurencyjność obiektu względem innych obiektów zlokalizowanych w Polsce i za granicą.
- f. Zaplecze sanitarne dostosowane do imprez obsługujących ponad 20 000 uczestników.
- g. Efektywne oznakowanie ciągów komunikacyjnych, stref gastronomicznych, pomieszczeń sanitarnych dla lepszego doświadczenia użytkownika.
- h. Obszerne klatki schodowe i windy obsługujące wszystkie poziomy stadionu.
- i. Nowoczesne instalacje wodne, mechaniczne i elektryczne.
- j. Co najmniej dwa telebimy do wyświetlania relacji na żywo, powtórek oraz wykorzystywanych przy wydarzeniach innych niż mecze piłkarskie.
- k. Wysokiej klasy infrastruktura IT zapewniająca płynną łączność i ciągłość biznesową.

3. Hala widowiskowo-sportowa:

- a. Ponad 2 000 miejsc siedzących.
- b. Boisko do koszykówki o oficjalnych wymiarach, przystosowane do innych wydarzeń sportowych.
- c. Zaplecze dostosowane do organizacji:
 - i. mniejszych koncertów i festiwali jakie nie mogłyby być zrealizowane na stadionie,
 - ii. imprez firmowych, takich jak konferencje i seminaria.
- c. Doskonała jakość akustyki oraz oświetlenia.

4. Dodatkowe powierzchnie i udogodnienia na obiekcie

- a. Powierzchnie komercyjne przystosowane do potrzeb Klubu, takie jak:
 - i. Sports Bar Czarna Koszula,
 - ii. sklep kibica z gadżetami klubowymi.
- b. Doskonała jakość akustyki oraz oświetlenia.

5. Parking:

- a. Duża przestrzeń parkingowa spełniająca lub przekraczająca standardy FIFA/UEFA/PZPN.
- b. Wyznaczone miejsca dla autobusów, ciężarówek i pojazdów VIP.
- c. Przestrzeń parkingowa umożliwiająca realizację dużych wydarzeń takich jak koncerty i festiwale poprzez wjazd samochodów ciężarowych ze sprzętem scenicznym etc.

6. Zarządzanie obiektem:

- a. Zobowiązanie do efektywnej bieżącej konserwacji i usług sprzątania.
- b. Nacisk na zrównoważony rozwój, dążenie do uzyskania co najmniej srebrnego certyfikatu LEED.

7. Interesariusze:

- a. Miasto st. Warszawa i Ministerstwo Sportu i Turystyki – wsparcie Polonii Warszawa w zakresie budowy nowego obiektu – areny dla mieszkańców stolicy.
- b. Główny inwestor – Polonia Warszawa/KSP w celu uzyskania informacji i wymagań operacyjnych.
- c. Lokalne i krajowe organy rządowe w celu zapewnienia zgodności z przepisami i wsparcia w realizacji projektu.
- d. Organy zarządzające sportem (PZPN, UEFA) w zakresie spełniania wymogów infrastrukturalnych i licencyjnych.
- e. Grupy kibiców i społeczność lokalna.

8. Użytkownicy:

- a. Segment B2C – kibice i goście uczestniczący w meczach, koncertach i innych wydarzeniach; osoby korzystające z obiektów sportowych i fitness.
- b. Segment B2B – organizatorzy wydarzeń, firmy rezerwujące łoża i reklamodawcy.

