



Warszawa, 8 maja 2025

Radni m. st. Warszawy

DW :

Prezydent m.st. Warszawy
Rafał Trzaskowski

Zastępca prezydenta m.st. Warszawy
Renata Kaznowska

Dyrektor Biura Sportu
Marcin Kraszewski

Dyrektor spółki Aktywna Warszawa
Katarzyna Łęgiewicz

Szanowni Państwo,

Zwracamy się do Państwa w akcie skrajnej desperacji i rozczarowania. Od niemal pięciu lat Klub Polonia Warszawa bezskutecznie walczy o poprawę dramatycznych warunków panujących na stadionie przy ulicy Konwiktorskiej 6. Pomimo licznych prób, spotkań z przedstawicielami Urzędu, oficjalnych pism, konkretnych propozycji rewitalizacji i gotowych rozwiązań, spotykamy się wyłącznie z murem biurokracji i obojętności.

Stadion Polonii, który znajduje się w centrum stolicy Polski, jest nie tylko częścią ponad 100-letniej historii piłki nożnej, ale też miejscem, gdzie zapisujemy nowe karty futbolu, walcząc obecnie o awans do Ekstraklasy. Ta ważna część sportowego dziedzictwa stolicy od lat znajduje się pod zarządem Stołecznego Centrum Sportu Aktywna Warszawa i od lat niszczeje.

Zarządzający obiektem nie potrafią zapewnić podstawowych warunków do jego normalnego użytkowania, skazując zarówno profesjonalnych piłkarzy, jak i ponad 500 dzieci z Akademii, na treningi w warunkach, które urągają wszelkim normom i w żaden sposób nie przystają do poziomu nawet nieprofesjonalnego sportu.

Jako zarząd Klubu Polonia Warszawa – nie godzimy się na to absurdalne status quo. Nie możemy dłużej funkcjonować w cieniu biurokratycznej beczynności. Nie prosimy o przysługę, a proponujemy konkretne rozwiązanie.

Mamy szczegółowy plan rewitalizacji stadionu, zabezpieczone środki finansowe i pełną gotowość do natychmiastowego przejęcia zarządzania obiektem. Nie brakuje nam determinacji ani kompetencji. Jesteśmy gotowi działać od zaraz, jeśli tylko Miasto przestanie nas powstrzymywać i po prostu pozwoli nam działać. To jedyne, czego oczekujemy od Miasta. Korzyści są oczywiste – Miasto nie musi robić nic, a zyska odnowiony stadion i poprawę warunków dla sportowców.

W dalszej części niniejszego pisma przedstawiamy konkretne przykłady zaniedbań, które obrazują, w jak opłakanym stanie znajduje się stadion oraz jak niezbędne jest natychmiastowe wdrożenie planu naprawczego. Przedstawiamy również naszą propozycję usprawnień, które natychmiast uzdrowią obecny stan stadionu. Jest to plan realny, kompleksowy i gotowy do wdrożenia bez zbędnej zwłoki.



PROBLEMY

Ograniczenia, zaniedbania, zagrożenia

Boisko główne

- **Ograniczony dostęp do boiska – wstrzymanie rozwoju sportowego**

Polonia Warszawa to jedyny klub 1. ligi bez własnej bazy treningowej – sytuacja całkowicie nieakceptowalna na tym poziomie rozgrywek. Obecnie możliwość trenowania na głównej płycie boiska przy ul. Konwiktorskiej 6 jest decyzją Aktywnej Warszawy – i sprowadza się zwykle do zaledwie 1–2 treningów tygodniowo. Brak stałego, pełnowymiarowego boiska z naturalną nawierzchnią uniemożliwia systematyczne przygotowanie zespołu, znacząco ogranicza potencjał sportowy i zwiększa ryzyko kontuzji. Dodatkowo utrudnia to pozyskiwanie zawodników oraz budowanie długofalowej strategii klubu.

- **Utrata dostępu do kluczowej infrastruktury – ryzyko paraliżu treningowego**

Obecnie pierwszy zespół Polonii Warszawa przeprowadza większość jednostek treningowych na obiekcie RKS Marymont. Niestety, w najbliższym czasie rusza modernizacja Marymontu, w ramach której jedno z dwóch naturalnych boisk zostanie zastąpione boiskiem o nawierzchni sztucznej, a drugie – przez kilka miesięcy – będzie całkowicie wyłączone z użytku. W praktyce oznacza to, że zespół pierwszoligowy, a mamy nadzieje niebawem Ekstraklasowy, nie będzie miał gdzie trenować w sposób regularny, zgodny z wymogami profesjonalnych rozgrywek. Taka sytuacja – w centrum europejskiej stolicy – jest niewyobrażalna.

- **Nieadekwatne wysokie stawki – ograniczony dostęp mimo bycia rezydentem**

Polonia Warszawa, jako klub rezydujący na stadionie przy ul. Konwiktorskiej 6, powinna mieć zapewnione priorytetowe i korzystne warunki korzystania z obiektu. Tymczasem za wynajem boiska głównego płacimy jedną z najwyższych stawek w Warszawie – aż 1 000 zł netto za godzinę, podczas gdy w innych lokalizacjach stawki są nawet dwukrotnie niższe (np. Marymont 487 zł/h, OSiR Bemowo 340 zł/h, Ożarów 530 zł/h, Rembertów 600 zł/h). Koszt treningu staje się barierą samą w sobie – dla Klubu, który od lat utrzymuje głównie z własnych środków, a mimo to promuje stolicę na poziomie ogólnopolskim.

Boisko główne cd.

● Zaniehbana murawa – zagrożenie i niedopełnienie standardów

Obecny stan techniczny zagraża zdrowiu zawodników i uniemożliwia prowadzenie profesjonalnych zajęć. Dziury w murawie, brak koszenia i podlewania przed treningiem to norma. Boisko utrzymywane jest zaledwie przez 1 osobę zatrudnioną przez Aktywną Warszawę, która również zajmuje się boiskiem bocznym, na którym w okresie zimowym brakuje skutecznego odśnieżania.



● Brak odpowiedniego oznaczenia pola gry – zagrożenie otrzymaniem kar finansowych

Często spotykamy się z problemem bardzo złej jakości malowania linii na polu gry. Jest to problem, który na poziomie centralnym nie powinien mieć miejsca. Problem ten może skutkować niedopuszczeniem boiska do rozgrywania bieżących meczów, a w konsekwencji ukarania Polonii Warszawa tzw. walkowerem, utratą punktów i tym samym spadkiem Klubu w pozycji ligowej (utrata środków finansowych przekazywanych przez PZPN), karami finansowymi ze strony PZPN, problemami wizerunkowymi dla Klubu jak i Aktywnej Warszawy, która odpowiada za ten obszar. Prawdopodobną przyczyną tego stanu rzeczy jest brak specjalistycznego sprzętu, który umożliwiłby wyrysowanie prostych linii na polu gry.



Boisko główne cd.

- **Brak strefy prywatnej – zagrożenie bezpieczeństwa zawodników**

Podczas treningów pierwszej drużyny, w bezpośrednim sąsiedztwie szatni przebywają klienci basenu – blokując ciągi komunikacyjne i naruszając prywatność zespołu. To standard nieakceptowalny na poziomie 1. ligi.

- **Szatnie w złym stanie – zagrożenie zdrowia i wizerunku klubu**

W szatni pierwszego zespołu panuje zaduch, a na ścianach pojawia się pleśń i grzyb – efekt przestarzałej i niesprawnej wentylacji. Jako Klub zainwestowaliśmy własne środki w zakup systemu klimatyzacji, niemniej jednak jest to rozwiązanie tymczasowe i tylko częściowo rozwiązujące problem. Warunki te są nieakceptowalne, zniechęcają zawodników i godzą w wizerunek profesjonalnej drużyny. Ponadto w pomieszczeniu kierownika drużyny przez wiele miesięcy czekaliśmy na wymianę/naprawę grzejnika.

- **Boisko bez skutecznych zabezpieczeń – realne ryzyko dla bezpieczeństwa zawodników i paraliżu rozgrywek**

Główna płyta boiska nie jest ogrodzona w sposób należyty, co doprowadza do sytuacji, w której na murawę wchodzi dzika zwierzyna – np. dziki. To nie tylko zagrożenie dla zawodników, ale też ryzyko zniszczenia boiska, które mogłoby uniemożliwić rozegranie meczów ligowych (kary finansowe dla Klubu i ogromny problem wizerunkowy dla Klubu jak i Zarządcy obiektu, tj. Aktywnej Warszawy).



Boisko główne cd.

- **Absurdalne stawki za sparingi – blokada rozwoju sportowego**

Za zamknięty mecz sparingowy bez udziału publiczności Polonia płaci 6 000 zł za 1,5 godziny – zamiast standardowej stawki treningowej (1 000 zł/h). To koszt wielokrotnie przewyższający realne warunki rynkowe i skutecznie uniemożliwiający organizację takich spotkań.

Boisko boczne

- **Brak odpowiedniej liczby pomieszczeń magazynowych / sanitarnych**



- **Ograniczona dostępność i niewystarczające zaplecze**

Akademia Polonii traci dostęp do boiska bocznego z powodu treningów prowadzonych przez zewnętrzne sekcje sportowe, np. Rugby, która w większym stopniu oddziałuje na eksploatację boiska. W efekcie juniorzy muszą trenować poza klubem, często w odległych lokalizacjach. Dodatkowo, brak odpowiedniej liczby pomieszczeń magazynowych / sanitarnych.

Parking

- **Brak kontroli i zagrożenie bezpieczeństwa**

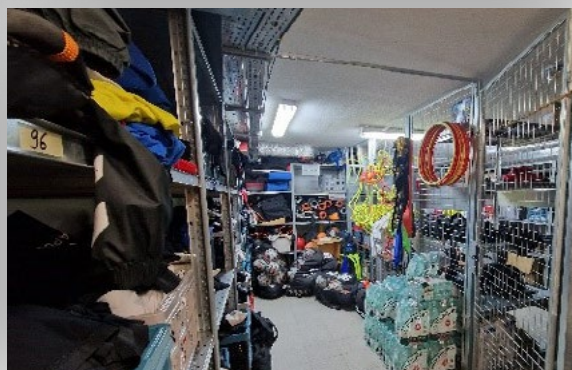
Brak systemu kontroli wjazdu na parking stadionu prowadzi do chaosu w dniach meczowych. Pojazdy osób nieuprawnionych blokują ciągi komunikacyjne, bramofurty, stwarzając zagrożenie dla bezpieczeństwa uczestników imprez masowych.

Pomieszczenia biurowo – użytkowe na stadionie

- **Brak podstawowej przestrzeni do funkcjonowania klubu**

Klub zmuszony jest wynajmować zewnętrzne biura, ponieważ na stadionie brakuje przestrzeni: na biura, zaplecze socjalne, sklep kibica, siłownię, sanitariaty dla kibiców czy pomieszczenia magazynowe.

Co więcej, najbardziej reprezentacyjne pokoje zajmuje Aktywna Warszawa, a Klub jako rezydent nie ma dostępu do podstawowej infrastruktury. Wnioskujemy o zmianę tej sytuacji oraz likwidację starej, zniszczonej zabudowy kontenerowej i postawienie nowej.





Proces decyzyjny po stronie m. st. Warszawy i operatora Stadionu - Aktywnej Warszawy

● Infrastruktura techniczna – przestarzała i nieefektywna blokada w udogodnieniach dla kibiców

Obiekt nie posiada nowoczesnej instalacji elektrycznej, co uniemożliwia prowadzenie gastronomii, organizację wydarzeń i wymaga ciągłego zabezpieczania agregatów na jakiegokolwiek inicjatywy na stadionie.

● Remont szatni – biurokratyczne opóźnienia mimo środków po stronie Klubu

Klub na własny koszt – w wysokości ponad 200 000 zł – przeprowadził remont szatni i zaplecza technicznego pierwszego zespołu. Prace te mogły zostać zrealizowane znacznie wcześniej, jednak przez kilka miesięcy czekaliśmy na decyzję ze strony Aktywnej Warszawy, co wstrzymywało rozpoczęcie inwestycji i pogarszało warunki pracy drużyny.

● Tablica wyników – awaria ignorowana od miesiący

Tablica wyników na stadionie pozostaje niesprawna mimo zgłoszenia usterki kilka miesięcy temu. To podstawowy element każdego obiektu sportowego, a jego brak obniża rangę meczów i doświadczenie kibiców



● Neon klubowy – symbol zaniedbania i braku dbałości o wizerunek

Neon z nazwą Polonii na froncie stadionu od miesięcy pozostaje niesprawny, mimo zgłoszenia awarii i szacunkowego kosztu naprawy rzędu zaledwie 5 000 zł. To drobna inwestycja, która ma znaczenie symboliczne i wizerunkowe – a mimo to do dnia dzisiejszego problem nie został rozwiązany.





Proces decyzyjny po stronie m. st. Warszawy i operatora Stadionu - Aktywnej Warszawy cd.

● Biurokracja – paraliż decyzyjny i zbędne koszty

Każda umowa najmu wymaga aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji, stosownie do art. 777 §1 pkt 4 i 5 kpc, którego koszt jest często wyższy niż kilkumiesięczne stawki czynszu. Generuje to niepotrzebne koszty gdzie koszt przygotowania takiego aktu notarialnego powinien być zamieniony np. na kaucję pieniężną wpłaconą na rachunek bankowy Aktywnej Warszawy.

Organizacja eventów dla sponsorów i partnerów biznesowych

● Event sponsora – zaporowa stawka odstrasza partnerów biznesowych

Strategiczny sponsor Polonii – firma Sii Polska – planowała zorganizować event dla pracowników na stadionie przy ul. Konwiktorskiej 6. Otrzymała jednak ofertę wynajmu za 65 000 zł, mimo że obiekt w tym czasie był pusty. Stawka była nierynkowa i znacząco przewyższała ceny obowiązujące na innych warszawskich obiektach. W rezultacie wydarzenie zorganizowano na stadionie AWF wielokrotnie niższym kosztem niż zaproponowany przez Aktywną Warszawę, co jest sytuacją niepożądaną – główny sponsor Klubu powinien mieć możliwość organizowania wydarzeń właśnie na obiekcie Polonii. Tego typu działania zniechęcają partnerów do współpracy i utrudniają budowanie relacji sponsorskich, które są kluczowe dla rozwoju Klubu.

● Blokowanie działań społecznych – stracone szanse na wspólne inicjatywy

Klub wspólnie z Polskim Czerwonym Krzyżem oraz Aktywną Warszawą chciał zorganizować akcję „Przyjdź i odbierz choinkę za darmo” na dziedzińcu stadionu w grudniu 2024 r. Ze względu na brak zgody i przewlekły proces decyzyjny po stronie Aktywnej Warszawy, nie otrzymaliśmy możliwości skorzystania z przestrzeni parkingowej, co uniemożliwiło przeprowadzenie wydarzenia na terenie stadionu.

Finalnie akcja odbyła się na Placu Bankowym – pod patronatem Miasta, zamiast w naturalnym miejscu, które mogłoby promować stadion, klub i działania społeczne. To przykład zmarnowanego potencjału i braku elastyczności w zarządzaniu obiektem.

Obecny stan obiektu przy ul. Konwiktorskiej 6 prezentuje film:

[Oglądaj: #StadionDlaPolonii | ,Razem odbudujemy warszawski sport'](#)



PODSUMOWANIE PROBLEMÓW I KONKRETNA PROPOZYCJA ROZWIĄZANIA

Polonia Warszawa jako nowy operator stadionu

Opisane wcześniej problemy jednoznacznie wskazują na nieskuteczność dotychczasowego modelu zarządzania stadionem przy ul. Konwiktorskiej 6 przez Aktywną Warszawę. Lata zaniedbań, przewlekłych procedur i decyzji odwołanych w nieskończoność doprowadziły do sytuacji, w której obiekt nie spełnia nawet podstawowych standardów – zarówno pod względem sportowym, operacyjnym, jak i wizerunkowym.

Podkreślamy, że nasza krytyka nie dotyczy pracowników operacyjnych Aktywnej Warszawy. Szczególne uznanie należy się m.in. byłemu kierownikowi obiektu, który wykazywał się zaangażowaniem i chęcią pomocy w rozwiązywaniu bieżących i doraźnych problemów. Niestety, ale kluczowy problem, generujący inne, mniejsze problemy, leży na poziomie decyzyjnym – w centrali Aktywnej Warszawy, gdzie kluczowe sprawy pozostają bez odpowiedzi.

Naszym celem nie jest jednak sama diagnoza, lecz przejęcie zarządzania stadionem i przywrócenie mu sprawności operacyjnej. Polonia Warszawa Sp. z o.o. dysponuje ku temu wszelkimi zasobami:

- środkami finansowymi na bieżące utrzymanie i rozwój,
- realistycznym planem operacyjnym,
- doświadczonym zespołem,
- silnym zaangażowaniem wynikającym z tożsamości klubu z tym miejscem.

Po przejęciu zarządzania stadionem Klub zobowiązuje się pokrywać wszystkie koszty funkcjonowania obiektu, utrzymanie preferencyjnych warunków korzystania z obiektu przez szkoły i instytucje publiczne, tak jak było to do tej pory.

Jedyną formą partycypacji Miasta w kosztach funkcjonowania obiektu będzie coroczna, stała opłata, odpowiadająca średniej stracie, jaką obiekt generował w ciągu ostatnich trzech lat pod zarządem Aktywnej Warszawy. Środki te skompensują wyłącznie preferencyjne udostępnianie obiektu instytucjom publicznym, tak jak ma to miejsce obecnie – wszystkie pozostałe koszty pokryje Klub, bez zaangażowania budżetu Miasta.



KORZYŚCI DLA MIASTA

Realna ulga, większa efektywność, zgodność z deklarowaną polityką sportową Warszawy

Przekazanie zarządzania stadionem przy ul. Konwiktorskiej 6 Klubowi Polonia Warszawa Sp. z o.o. to nie tylko logiczna odpowiedź na wieloletnie problemy, ale także rozwiązanie korzystne dla Miasta pod względem finansowym, operacyjnym i wizerunkowym. Oto korzyści płynące bezpośrednio z decyzji o przekazaniu zarządzania do Polonii Warszawa:

- **oszczędności**, wynikające z braku konieczności prowadzenia kosztownych modernizacji, inwestycji i drobnych napraw;
- **stały, przewidywalny koszt** funkcjonowania stadionu, co ułatwi zarządzanie budżetem rocznym;
- **sprawniejsze rozwiązywanie problemów technicznych** – decyzje będą zapadać szybciej, bez konieczności przechodzenia przez wieloetapowe procedury;
- **zachowanie obecnych warunków dla szkół publicznych** – uczniowie będą mogli nadal korzystać z boisk, hali i basenu na preferencyjnych zasadach, a proces logistyczny zostanie uproszczony
- **aktywizację obiektu** – dzięki większej liczbie wydarzeń sportowych, meczów, eventów partnerskich i działań CSR, obiekt zacznie żyć codziennie, nie tylko w weekendy.

Podsumowując, przekazanie zarządzania stadionem Klubowi Polonia Warszawa Sp. z o.o. to dla Miasta realna ulga finansowa i sprawne funkcjonowanie obiektu. Dodatkowo Miasto zyskuje partnera, który zapewni rozwój i aktywizację obiektu zgodnie z deklarowaną polityką wspierania sportu lokalnego – bez ponoszenia dodatkowych zobowiązań.

NASZE KOMPLEKSOWE ROZWIĄZANIE

Nowoczesna arena sportowa

Istotnym elementem naszej wizji zarządzania obiektem jest nie tylko bieżące rozwiązanie problemów, ale też zbudowanie nowej areny widowiskowo - sportowej przy ul. Konwiktorskiej 6. Od lat mówi się o modernizacji obiektu. W tej sprawie wystaliśmy do Miasta naszą propozycję ([dostępna pod linkiem](#))

Co więcej, w praktyce plany modernizacji służą jako pretekst do zaniechania bieżących napraw. Zarządca obiektu – Aktywna Warszawa – regularnie odmawia realizacji podstawowych prac konserwacyjnych, powołując się na



planowane w przyszłości działania modernizacyjne. Obecny stan infrastruktury coraz bardziej ogranicza nasze możliwości operacyjne, rozwój pierwszej drużyny, potencjał finansowy i marketingowy, co wprost przekłada się na spadek konkurencyjności Polonii Warszawa względem innych klubów.

Stagnacja dotyczy również rozpoczęcia prac związanych z budową nowego obiektu. Choć Miasto uzyskało pozwolenie na budowę – ważne jedynie przez trzy lata – od miesięcy oczekujemy na kolejny krok, jakim jest zaproszenie do składania ofert w formule Partnerstwa Publiczno-Prywatnego. Jako Klub, będący jednym z potencjalnych partnerów PPP, z rosnącym niepokojem obserwujemy brak jakichkolwiek działań od czasu uzyskania wspomnianego wyżej pozwolenia.

Dodatkowym zagrożeniem dla realizacji tego projektu jest powstająca w bezpośrednim sąsiedztwie stadionu inwestycja mieszkaniowa – Konwiktorska Residence. Już sama bliskość budynku względem stadionu oraz boiska bocznego rodzi poważne wątpliwości co do zasadności wydania pozwolenia na jego budowę. Po ukończeniu tej inwestycji uzyskanie nowego pozwolenia – w przypadku wygaśnięcia obecnego – może być znacząco utrudnione ze względu na potencjalne roszczenia mieszkańców związane z hałasem generowanym przez imprezy realizowane na obiekcie oraz codzienne treningi.

Dlatego kluczowe jest niezwłoczne podjęcie przez Miasto działań zmierzających do uruchomienia procedury wyboru partnera prywatnego.

Nasze stanowisko jest jasne: jesteśmy gotowi nie tylko zarządzać obiektem, ale również – w ramach odpowiednio skonstruowanego partnerstwa – zrealizować jego budowę.

PODSUMOWANIE

Apel o decyzję

**Szanowni Państwo,
Radni m.st. Warszawy,**

Zwracamy się do Państwa z pełną powagą, determinacją i poczuciem odpowiedzialności, jako Klub, który przez ostatnie lata bezskutecznie próbuje przebić się przez mur urzędniczej obojętności i proceduralnej bierności.

Od pięciu lat pokazujemy gotowość do przejęcia zarządzania obiektem przy ul. Konwiktorskiej 6. Od pięciu lat składamy konkretne propozycje, przedstawiamy plany rewitalizacji, deklarujemy samofinansowanie i wskazujemy wymierne korzyści dla Miasta i jej Mieszkańców. Wykazujemy również pełną gotowość w budowie nowego obiektu. W zamian spotykamy się z milczeniem, odraczaniem decyzji i obietnicami modernizacji, których realizacja stanęła w miejscu.

Ten list to nie kolejna prośba. To apel graniczący z desperacją.

To również wyraz głębokiego rozczarowania sytuacją, w której chęć działania, inwestycji i rozwoju jest tłumiona przez bierność Miasta do podjęcia decyzji.



Dlatego niniejszym wnioskujemy do Rady Miasta o podjęcie decyzji o przekazanie roli zarządcy obiektu Klubowi Polonia Warszawa Sp. z o.o. Jesteśmy gotowi podpisać umowę, która:

- zapewni kontynuację najmu dla wszystkich obecnych podmiotów na warunkach wskazanych w ich umowach;
- da Miastu pełną kontrolę i możliwość wypowiedzenia umowy w dowolnym momencie, jeśli Klub nie wywiąże się z przyjętych zobowiązań;
- umożliwi odblokowanie procesu budowy nowego obiektu sportowego, jeśli tylko zostanie przyjęty którykolwiek z przedstawionych przez nas modeli inwestycyjnych.

To rozwiązanie przyniesie korzyści nie tylko Miastu, które zyska oszczędności, sprawność operacyjną i wiarygodnego partnera, ale również:

- mieszkańcom, którzy zyskają lepszy dostęp do nowoczesnego, funkcjonalnego obiektu;
- dzieciom i młodzieży, dla których stworzymy warunki do bezpiecznego rozwoju sportowego;
- kulturze sportowej Warszawy, która od lat potrzebuje silnych, lokalnych marek zdolnych łączyć tradycję z nowoczesnością.

Dodatkowo, prosimy o podjęcie decyzji w sprawie uruchomienia procesu budowy nowego obiektu. Pragniemy podkreślić, że nie oczekujemy ani złotówki z budżetu Miasta na realizację inwestycji. Jesteśmy gotowi zrealizować budowę nowoczesnej areny w pełni ze środków prywatnych, bez obciążania miejskich finansów. Wszystko, czego potrzebujemy, to decyzja umożliwiająca nam działanie.

Liczymy na Państwa przychylność w sprawie Stadionu – kluczowej nie tylko dla przyszłości Polonii, ale dla sportowego i społecznego życia stolicy.

Z wyrazami szacunku,

Gregoire Nitot

Prezes Zarządu Polonii Warszawa

Do wiadomości:

Radni m.st. Warszawy, e-mail: sekretariat.BR@um.warszawa.pl

Prezydent m.st. Warszawy, Pan Rafał Trzaskowski, e-mail: sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl

Prezydent m.st. Warszawy, Pani Renata Kaznowska, e-mail: sekretariat.rkaznowska@um.warszawa.pl

Dyrektor Biura Sportu, Marcin Kraszewski

Dyrektor spółki Aktywna Warszawa, Katarzyna Łęgiewicz