



WNIOSEK O PODJĘCIE WIĄŻĄCYCH DECYZJI WS. STADIONU POLONII WARSZAWA

OPRACOWANO DLA:



MIASTO
STOŁECZNE
WARSZAWA



ADRESACI DOKUMENTU:

| | |
|---|-----------------------------------|
| Prezydent m. st. Warszawy | Rafał Trzaskowski |
| Wiceprezydent m. st. Warszawy | Renata Kaznowska |
| Przewodnicząca Rady Miasta st. Warszawy | Ewa Malinowska - Grupińska |
| Rada Miasta st. Warszawy | Wszyscy Radni Miasta st. Warszawy |
| Dyrektor Biura Sportu i Rekreacji | Janusz Samel |
| Zastępca Dyrektora Biura Sportu i Rekreacji | Marcin Kraszewski |
| Dyrektor Biura Rozwoju Gospodarczego | Grzegorz Kaczorowski |

WNIOSKUJĄCY:

| | |
|------------------|--|
| Polonia Warszawa | Gregoire Nitot – Prezes Zarządu i właściciel |
|------------------|--|



Szanowny Panie Prezydencie, Szanowni Państwo,

W odniesieniu do memorandum, które od Państwa otrzymaliśmy, jako właściciel Polonii Warszawa S.A., przesyłam do Państwa naszą propozycję dotyczącą planowanej budowy nowego obiektu przy Konwiktorskiej 6 w modelu Partnerstwa Publiczno-Prywatnego.

Miasto planuje od lat wybudować nowy stadion. Problemem jest fakt, że Miasto nie posiada wystarczających środków na samodzielną realizację inwestycji (z naszych informacji wynika, iż Miasto posiada około 100 mln zł, a koszt budowy obiektu to około 400 mln zł). Odpowiedzią na to wyzwanie ma być formuła Partnerstwa Publiczno-Prywatnego.

W naszej ocenie partnerstwo Miasta i Polonii Warszawa w ramach PPP jest najbardziej korzystnym rozwiązaniem dla obu stron, ale jedynie wtedy, gdy Polonia Warszawa będzie partnerem w jego realizacji. Wybór innego partnera w ramach PPP niż Polonia Warszawa wygeneruje szereg problemów zarówno dla Miasta jak i Klubu. Jesteśmy zmotywowani, aby wejść w partnerstwo z Miastem i zbudować nowy stadion ze środków Miasta i Polonii Warszawa. Klub jest gotowy zainwestować do 300 mln zł w budowę nowego obiektu, jeśli Miasto przekaże na ten cel 100 mln zł ze swojego budżetu.

Ogromną korzyścią dla Miasta wynikającą ze współpracy z Polonią byłoby ograniczenie do niezbędnego minimum opłat za dzierżawę i utrzymanie techniczne, wypłacanych prywatnemu operatorowi, które wyniosą kilkadziesiąt milionów złotych rocznie. Warunkiem koniecznym dla takiego scenariusza jest przekazanie Polonii Warszawa zarządzania całym kompleksem przy Konwiktorskiej oraz objęcie przez Klub funkcji operatora nowego obiektu w całości.

Wnioskujemy o:

1. podjęcie decyzji o realizacji inwestycji nowego stadionu we współpracy z Klubem jako prywatnym partnerem Miasta w ramach PPP i przekazanie funkcji operatora obiektu Polonii Warszawa,
2. przekazanie zarządzania całym obiektem Polonii Warszawa (zastąpienie Aktywnej Warszawy),
3. bezzwłoczne zaadresowanie najpilniejszych problemów (opisanych na str. 9).

Wspólnie możemy zrealizować strategiczne cele Miasta, takie jak wzbogacenie oferty rekreacyjno-rozrywkowej dla mieszkańców, rozwój kultury i pobudzanie aktywności społecznej Warszawiaków, zwłaszcza dzieci. Wierzymy, że razem możemy zbudować wspaniały obiekt, który stanie się wizytówką Miasta i mieszkańcy Warszawy będą z niego dumni.

Z poważaniem

Gregoire Nitot

Prezes Zarządu Polonia Warszawa



1. Budowa nowego stadionu w formule Partnerstwa Publiczno–Prywatnego: Polonia Warszawa jako partner Miasta

Miasto rozpoczęło konsultacje mające na celu znalezienie potencjalnych inwestorów do budowy stadionu w formule Partnerstwa Publiczno-Prywatnego (PPP). W przypadku stadionu przy Konwiktorskiej 6, polegałoby to na tym, że prywatny inwestor wybuduje stadion, a Miasto będzie płaciło za dzierżawę i utrzymanie techniczne przez wiele lat.

Realizacja inwestycji w formule PPP bez udziału Polonii Warszawa niesie za sobą szereg zagrożeń. Prywatna strona PPP bierze pod uwagę wyłącznie maksymalizację zysku z inwestycji, nie biorąc pod uwagę Klubu rezydującego czy Akademii sportowych dla dzieci. Dla Miasta oznacza to duże dodatkowe wydatki z miejskiego budżetu, takich jak wysokie koszty dzierżawy i obsługi technicznej przez wiele lat (kilkadziesiąt milionów zł w skali roku). Aby je pokryć, Miasto będzie prawdopodobnie zmuszone podnieść stawki najmu dla Polonii Warszawa. W efekcie Miasto i Klub poniosą duże koszty i straty finansowe.

Sytuacja wyglądałaby zupełnie inaczej, gdyby partnerem Miasta w ramach PPP została Polonia Warszawa i jej właściciel Gregoire Nitot. Jest to jedyne rozwiązanie korzystne dla obu stron.

Gregoire Nitot jest godnym zaufania i stabilnym finansowo partnerem, ponieważ posiada 30% udziałów Sii sp. z o. o., której jest prezesem i założycielem (firma zatrudnia ponad 5 000 osób i generuje miliard złotych przychodów w skali roku). Gregoire Nitot spłacił już wszystkie długi wygenerowane u Miasta przez poprzedni zarząd Polonii Warszawa.

Ogromną korzyścią dla Miasta wynikającą ze współpracy z Polonią Warszawa byłoby ograniczenie do niezbędnego minimum opłat za dzierżawę i utrzymanie techniczne. Ponadto, zaletą wyboru Klubu jako partnera jest wpływ Miasta na realizację inwestycji. Klub w pełni transparentnie udostępniłby Miastu plany inwestycji i wyniki finansowe spółki oraz umożliwi współzarządzanie nią poprzez przekazanie Miastu udziałów (na przykład 25%) w spółce celowej, utworzonej w celu realizacji inwestycji.

Wspomniana spółka celowa, utworzona na potrzeby realizacji inwestycji, mogłaby być spółką non-profit. Naszym celem nie jest czerpanie zysków ze stadionu w celu wypłaty dywidend, ale jego reinwestowanie w rozwój Klubu i sekcji sportowych (piłkarska, koszykarska, pływakowa, a w przyszłości także kolarska i wiele innych), aby Polonia Warszawa mogła osiągnąć długoterminową stabilność finansową.

Miasto miałoby kontrolę nad budową i sposobem zarządzania obiektem dzięki obecności w Radzie Nadzorczej lub Zarządzie spółki, oraz pełnemu dostępowi do wszystkich danych finansowych. Jesteśmy także skłonni prawnie uregulować najważniejsze dla Miasta kwestie poprzez odpowiednie zapisy w umowie, jak np. zapewnić kontynuację najmu dla podmiotów korzystających z obiektu.

Proponujemy współpracę Miasta i Polonii Warszawa przy budowie nowego stadionu, w których część środków pochodzi od Miasta, a część od Klubu (Miasto przekazałoby na realizację inwestycji 100 mln zł, a Polonia Warszawa do 300 mln zł).



Warunkiem koniecznym zaprezentowanych propozycji jest przekazanie Polonii Warszawa zarządzania całym kompleksem przy Konwiktorskiej oraz objęcie przez Klub funkcji operatora nowego obiektu w całości oraz podpisanie umowy PPP na 40 lat (w przeciwnym wypadku trudno będzie uzyskać finansowanie na budowę obiektu).

2. Przekazanie zarządzania stadionem Polonii Warszawa

Przejęcie przez Polonię Warszawa zarządzania całym obiektem – stadionem oraz wszystkimi znajdującymi się na jego terenie budynkami i pomieszczeniami – jest niezbędne, aby Klub mógł utrzymać się finansowo.

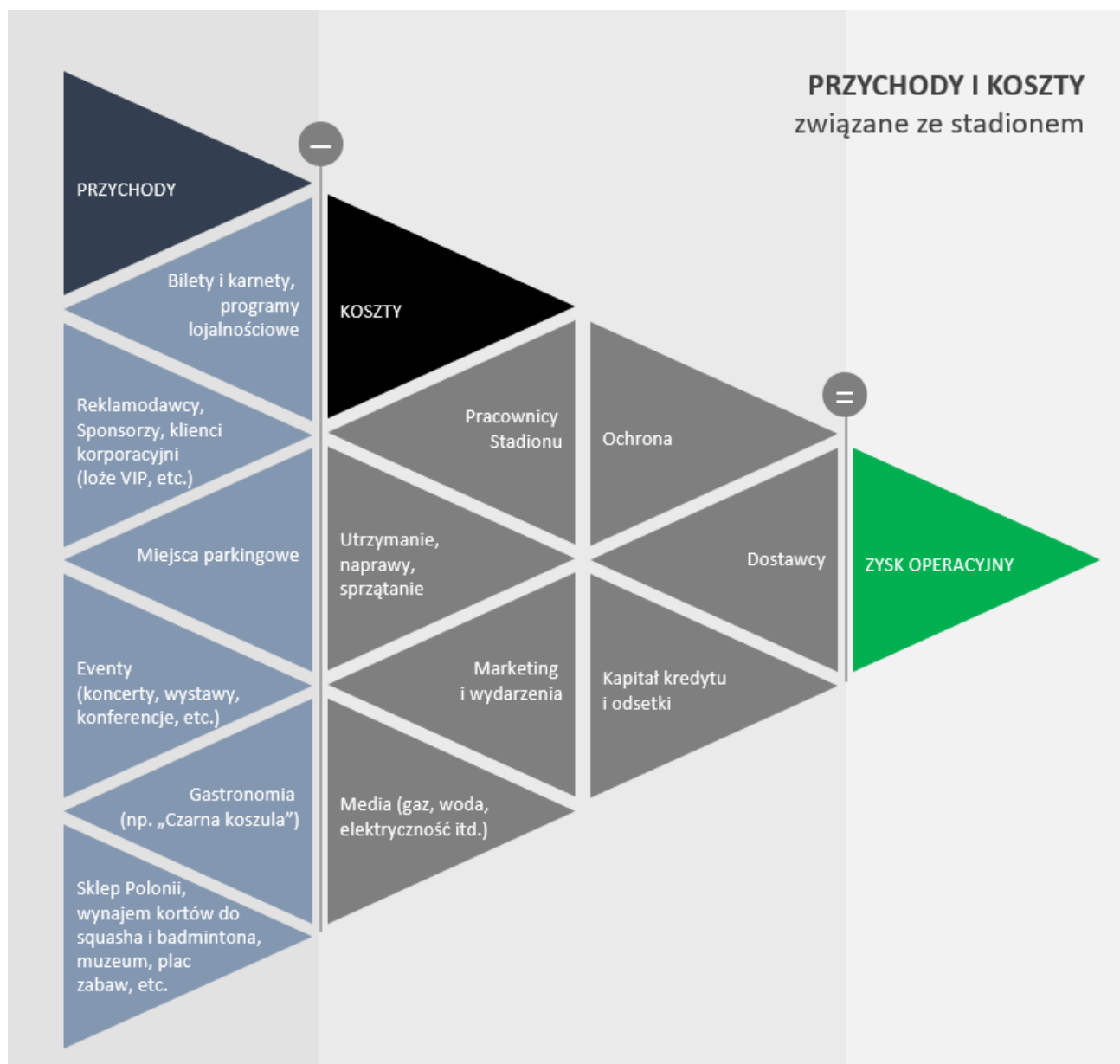
Polonia Warszawa musi czerpać przychody i ponosić koszty zarządzania stadionem. Rola zysków płynących z zarządzania stadionem jest kluczowa dla stabilności finansowej klubu piłkarskiego. Każdy klub z pierwszej **europejskiej piątnastki jest właścicielem swojego stadionu domowego lub zarządza nim na wyłączność**. Polonia Warszawa jest jedynym tak zasłużonym dla polskiego futbolu klubem, który nie jest gospodarzem na własnym stadionie i nie może trenować na własnym boisku ze względu na nierynkowe stawki najmu (4 000 zł na godzinę). Zarządzając stadionem możemy dostarczać najlepszej jakości usługi i zapewniać optymalne warunki dla użytkowników obiektu (społeczności Polonii Warszawa, w tym Akademii, SKK, sekcji pływackiej, kibiców, etc.) oraz budować stabilność finansową Klubu.

Bez zysków płynących z zarządzania stadionem (co ilustruje zielony trójkąt na infografice na str. 6), Polonia Warszawa nie ma szans na przetrwanie, ponieważ nie będzie w stanie utrzymać stabilności finansowej. To właśnie dzięki wypracowanemu ze stadionu zyskowi jest możliwe pokrycie m.in.:

- Pensji zawodników
- Pensji sztabu szkoleniowego (trener, asystent trenera, trener bramkarzy, fizjoterapeuta, lekarz medycyny sportowej itd.)
- Wydatków związanych z sekcjami sportowymi dla dzieci
- Podatków, takich jak ZUS czy PIT
- Kosztów związanych z funkcjami korporacyjnymi Polonii Warszawa, tj.: finanse, księgowość, prawo, administracja, sprzedaż, PR, marketing, itd.
- Faktur od dostawców.

Bez tych środków Polonia ryzykuje ponowny upadek w najbliższych latach. Kiedy Klub powróci do 1. Ligi i Ekstraklasy Polonia musi być zdolna do samodzielnego utrzymania i funkcjonowania bez wsparcia inwestora Gregoire Nitot, który obecnie pokrywa straty Klubu.

Zysk operacyjny płynący z zarządzania stadionem odgrywa kluczową rolę w finansowaniu Klubu, co ilustruje załączona infografika.



Nie jest możliwe, aby Klub dzielił zarządzanie stadionem z innym podmiotem, np. inwestorem wybranym w formule PPP, ponieważ działalność podmiotów będzie stanowiła konkurencję (np. w sytuacji, gdy Polonia Warszawa będzie prowadziła bar „Czarna Koszula”, a operator stadionu uruchomi w powierzonym mu budynku restaurację. W takim wypadku Klub nie ma szans na długoterminową stabilność finansową).

Jeśli stadion przejdzie w ręce innego prywatnego zarządcy dla Polonii Warszawa oznacza to brak własnego obiektu domowego, pomimo swojej ponad 100-letniej historii związanej z Konwiktorską 6, i bycie w dalszym ciągu traktowanym jak każdy inny najemca prywatny. Ponadto, Polonia Warszawa będzie miała ograniczone możliwości pozyskiwania funduszy na rozwój Klubu, ponieważ będzie oznaczało to:

- brak możliwości organizowania spotkań/wydarzeń dla sponsorów Klubu,

- brak możliwości optymalizacji przychodów z cateringu i obsługi użytkowników (nie tylko w dni meczowe, ale również na co dzień),
- brak możliwości rozwoju oferty obiektu o miejsca aktywności sportowej i rekreacyjnej, (planujemy wykorzystać przestrzeń komercyjną wokół stadionu do stworzenia atrakcyjnej oferty dla dzieci, fanów Polonii Warszawa i mieszkańców stolicy, np. korty do squasha i badmintonu, atrakcyjne lokale gastronomiczne czy plac zabaw dla dzieci).

Przychody pozyskane z eksploatacji stadionu zostaną przeznaczone na spłatę kredytu zaciągniętego na poczet budowy obiektu, rozwój Klubu, sekcji sportowych (piłkarska, koszykarska, etc.) oraz realizację celów strategicznych Miasta, takich jak wzbogacenie oferty rekreacyjno-rozrywkowej dla mieszkańców, rozwój kultury i pobudzenie aktywności społecznej Warszawiaków, zwłaszcza dzieci, poprzez młodzieżowe sekcje sportowe Polonii Warszawa.

3. Problemy związane ze stadionem, z jakimi zderza się Klub

Przejęcie zarządzania stadionem przez Polonię Warszawa zwiększy w sposób znaczny efektywność działania obiektu. Niestety obecnie podejmowanie decyzji przez Miasto nawet w najmniejszych sprawach trwa bardzo długo. Od roku (od marca 2020) Klub prowadzi rozmowy z Aktywną Warszawą oraz Biurem Sportu odnośnie obniżenia stawek najmu za treningi pierwszego zespołu na płycie głównej. Na braku decyzyjności cierpią wszyscy najemcy i użytkownicy stadionu, gdyż uniemożliwia to także pilnie potrzebne remonty szatni, toalet i pomieszczeń biurowych.

Poniższy film prezentuje aktualny stan obiektu.





Przekazanie zarządzania obiektem przy Konwiktorskiej 6 Polonii Warszawa zdjęłoby z Miasta odpowiedzialność za rozwiązywanie zarówno małych doraźnych, jak i dużych złożonych problemów. Ze względu na stan obiektu i komfort jego użytkowników, konieczne jest, aby decyzje były podejmowane w sposób efektywny. Dziś ten proces pozostawia niestety wiele do życzenia, na czym cierpią zarówno najemcy obiektu, jak i odwiedzający go Mieszkańcy Warszawy. Przekazanie obiektu Klubowi pozwoliłoby na to, aby decyzje i działania były podejmowane znacznie szybciej, co byłoby korzystne dla wszystkich stron.

3.1 Pilne problemy – prosimy o podjęcie decyzji i działań w przeciągu miesiąca

Wiele potrzeb Klubu jest pilnych i wymagają one szybkich decyzji Miasta, w szczególności:

⇒ Stawki najmu głównego boiska

Problem: Stawki najmu boiska głównego są wygórowane i odbiegają od stawek rynkowych (na K6 to ok. 4 000 zł za godzinę, a na MKS Marymont 400 zł za godzinę).

Nierynkowy poziom stawek najmu skutkuje tym, że boisko nie jest wynajmowane przez Klub, co przynosi Miastu straty, a pierwsza drużyna Polonii Warszawa nie może trenować na głównej płycie swojego domowego boiska. Wszyscy rywale klubu mają nieograniczony dostęp do swoich boisk domowych, co daje im przewagę nad Polonią już na starcie.

Proponowane rozwiązania:

- A. Przekazanie Polonii Warszawa zarządzania stadionem - zastąpienie Aktywnej Warszawy lub
- B. Za kwotę 150 tys. zł rocznie Miasto pozwoliłoby Polonii Warszawa rozgrywać wszystkie oficjalne mecze Polonii oraz odbywać 2 treningi w tygodniu na głównym boisku (jeśli pozwalają na to warunki atmosferyczne – utrzymanie dobrej jakości murawy boiska jest dla nas bardzo istotne).

⇒ Pomieszczenia biurowe, magazynowe i gospodarcze

Problem: Mimo, że stadion przy Konwiktorskiej jest obiektem domowym Polonii Warszawa, Klub nie posiada reprezentatywnych pomieszczeń biurowych. Obecnie biuro Zarządu Klubu znajduje się w niewielkim pomieszczeniu na poddaszu budynku. Klub dysponuje również dodatkowym pomieszczeniem w tzw. „sztabie” ale jest ono zlokalizowane poza główną częścią budynku (w jego prawym skrzydle), więc nie może spełniać funkcji reprezentatywnej.

W obiekcie brakuje również pomieszczeń magazynowych i gospodarczych, których potrzebują Polonia Warszawa, UKP i MKS. Obecna liczba pomieszczeń jest niewystarczająca do składowania sprzętu sportowego, gastronomicznego etc.



Proponowane rozwiązanie: Wynajem jednego z pomieszczeń zlokalizowanych na parterze w głównej części budynku na wyłączność Polonii Warszawa oraz zorganizowanie przestrzeni magazynowych i gospodarczych dla wspomnianych sekcji.

3.2 Problemy długoterminowe, które Polonia Warszawa rozwiązałaby dzięki przejęciu zarządzania stadionem

Podobnie jak w przypadku Miasta, większość problemów z jakimi boryka się Polonia Warszawa wynika z niskiej jakości infrastruktury obiektu przy ul. Konwiktorskiej 6. Uniemożliwia ona rozwój wielu sekcji sportowych, w tym Akademii Piłkarskiej dla dzieci i młodzieży, która wychowuje obecnie blisko 500 młodych piłkarzy, sekcji koszykarskiej będącej pretendencją do awansu do najwyższej ligi rozgrywkowej Energa Basket Ligi czy sekcji pływakowej, klubowego wicemistrza Polski.

Infrastruktura przy Konwiktorskiej 6 wyraźnie odbiega od standardów ogólnopolskich. Jej poprawa jest istotna, ponieważ na terenie obiektu organizowane są nie tylko mecze domowe pierwszej drużyny Polonii, ale także oficjalne młodzieżowe rozgrywki ligowe PZPN, w których biorą udział największe i najlepsze Kluby z całej Polski.

Poniżej przedstawiamy listę problemów wymagających rozwiązania.

⇒ Brak infrastruktury pod rozgrywki koszykarskie w najwyższej lidze

Problem: Drużyna kobieca ma realne szanse na awans do najwyższej ligi rozgrywkowej (Euro Basket Liga). Niestety obecna hala koszykarska nie spełnia wymogów niezbędnych do rozgrywania meczy koszykarskich w najwyższej lidze rozgrywkowej (obecnie hala posiada widownię na ok. 150 osób, a Polski Związek Koszykówki wymaga obiektu posiadającego minimum 500 miejsc na widowni dla rozgrywek kobiet i minimum 1200 dla rozgrywek mężczyzn). W przypadku awansu drużyna będzie musiała rozgrywać mecze poza stadionem Polonii, co będzie miało negatywny wpływ na wizerunek Miasta jak i Klubu.

Proponowane rozwiązanie: Podpisanie umowy PPP z Polonią Warszawa i możliwie jak najszybsza budowa Hali Sportowej spełniającej wymogi PZK (uwzględnienie jej w pierwszym etapie inwestycji).

⇒ Stan boiska bocznego i jego zaplecza, brak infrastruktury do utworzenia nowych sekcji sportowych i dodatkowa baza treningowa

Problem: Boisko boczne jest bardzo intensywnie eksploatowane. Obecnie korzystają z niego wszystkie roczniki Akademii, zespoły juniorskie oraz seniorskie Polonii Warszawa. Dostępność „Sahary” jest zbyt mała, aby mogły na nim regularnie trenować wszystkie sekcje piłkarskie.



Ponadto na terenie boiska bocznego brakuje zaplecza, które spełniałoby standardy panujące na innych tego typu obiektach. Polonia Warszawa chciałaby nie tylko zapewnić komfort i odpowiednie warunki dla istniejących grup, ale także stale poszerzać swoją ofertę dla Mieszkańców Warszawy o nowe sekcje. Obecna infrastruktura nie pozwala na utworzenie np. kobiecej sekcji piłkarskiej, ponieważ na obiekcie brakuje:

- dodatkowych szatni,
- dodatkowych toalet i pomieszczeń sanitarnych zlokalizowanych przy boisku treningowym,
- wolnych terminów na boisku bocznym, pozwalających na stworzenie nowych sekcji sportowych.

Proponowane rozwiązanie: Aby Klub mógł sprawnie funkcjonować, niezbędne jest przeprowadzenie szeregu niezbędnych remontów i prac modernizacyjnych. Do najważniejszych potrzeb zaliczają się:

- Zapewnienie na boisku bocznym:
 - minimum 5 szatni dla zawodników,
 - 2 szatni dla trenerów i sędziów,
 - 1 sali konferencyjnej,
 - 1 siłowni,
 - 1 pralni i magazynu,
 - 2 pomieszczeń biurowych,
 - Toalet z bieżącą wodą, oświetleniem i ogrzewaniem,
 - zaplecze sanitarne (prysznice, umywalki)
- Przeprowadzenie remontu toalet zewnętrznych i udostępnienie Stowarzyszeniu Kibiców (obecnemu najemcy) zastępczego lokalu/magazynu lub postawienie modułowych kontenerów sanitarnych.
- Przekazanie przez Miasto obiektu na dodatkową bazę treningową z boiskiem trawiastym do wyłącznego użytkownika przez Polonię Warszawa (np. RKS Marymont lub inne boisko wskazane przez Miasto).
- Podpisanie umowy PPP z Polonią Warszawa i rozpoczęcie budowy nowego obiektu najszybciej jak to możliwe.

⇒ Stan infrastruktury głównego obiektu

Problem: Komfort odwiedzających stadion przy Konwiktorskiej 6 jest obecnie niski. Obecny system bram wejściowych nie funkcjonuje prawidłowo i wymaga modernizacji. Sposób wpuszczania kibiców na stadion piłkarski również nie jest dostosowany do aktualnych standardów, jakie panują na innych tego typu obiektach, jak np. skan biletów z urządzeń mobilnych (bez konieczności posiadania biletów w formie papierowej).

Ponadto, kibice zmuszeni są do korzystania z toalet Toi Toi, w których brakuje dostępu do bieżącej wody, ogrzewania oraz oświetlenia. Zdarzają się w przypadki, kiedy szatnie na bocznym boisku nie są wystarczająco dogrzewane, a zawodnicy i młodzież przebiegają w niekomfortowych warunkach. Dodatkowo, podczas dni meczowych dochodzi do przeciążenia



sieci elektrycznej w obiekcie, ponieważ jest ona przestarzała i niedostosowana do aktualnych potrzeb najemców.

Modernizacji, która nie była wykonywana od dawna, wymaga również infrastruktura IT. Jej obecny stan powoduje liczne problemy techniczne, ponieważ urządzenia używane na stadionie przeważnie nie są już wspierane przez producentów.

Proponowane rozwiązanie:

- A. Podniesienie komfortu użytkowników obiektu poprzez modernizację bram wejściowych, sieci elektrycznej i centralnego ogrzewania. Zainwestowane w infrastrukturę IT, w tym głównie urządzenia sieciowe, sieć internetową oraz serwery. lub
- B. Podpisanie umowy PPP z Polonią Warszawa i rozpoczęcie budowy nowego obiektu najszybciej jak to możliwe.

⇒ [Brak odpowiedniej infrastruktury do rozwoju sekcji pływackich UKP Polonii Warszawa](#)

Problem: Obecny obiekt nie pozwala UKP (Klubowy Wicemistrz Polski) na rozwój sekcji pływackich oraz uzyskiwanie odpowiednich przychodów niezbędnych do zachowania stabilności finansowej, ponieważ:

- obecny obiekt pozwala na szkolenie jedynie 1/2 zawodników UKP
- obecny obiekt nie posiada pływalni o wymiarach olimpijskich niezbędnych do szkolenia drużyn juniorskich i seniorskich

Proponowane rozwiązanie: Rozwiązaniem jest remont oraz zadaszenie (balon) basenu zlokalizowanego na terenie ośrodka Namysłowska i jego częściowy najem UKP. Alternatywą jest organizacja ośrodka pływackiego dla UKP Polonia Warszawa na terenie Ośrodka Inflancka, w tym:

- o najem 5 torów na wyłączność UKP w godzinach 6:00 – 9:30 i 16:00 – 18:00 od poniedziałku do piątku
- o najem jednego pomieszczenia biurowego, jednego pomieszczenia magazynowego, jednego pomieszczenia na odnowę biologiczną / fizjoterapię

⇒ [Brak łóż biznesowych i strefy VIP](#)

Problem: Brak infrastruktury na odpowiednim poziomie sprawia, że Klub nie może zdobywać nowych i bardziej prestiżowych sponsorów, co skutkuje brakiem dodatkowych przychodów dla Klubu.

Proponowane rozwiązanie: Podpisanie umowy PPP z Polonią Warszawa i rozpoczęcie budowy nowego obiektu najszybciej jak to możliwe.



3.3 Korzyści z przekazania zarządzania stadionem Polonii Warszawa

Przekazanie obiektu w zarządzanie Polonii Warszawa (zastąpienie Aktywnej Warszawy) jest korzystne dla obu stron, ponieważ Klub, jako podmiot prywatny, może podejmować szybkie i zdecydowane decyzje nieskrępowane procedurami i uchwałami. Klub jest gotowy przejąć obowiązki, ponieważ przyniesie to szereg korzyści, między innymi:

- Polonia Warszawa przejmie wszystkie przychody i koszty eksploatacyjne obiektu, w tym koszty utrzymania basenu, oraz koszty wynagrodzeń aktualnych pracowników Aktywnej Warszawy, którzy mogliby dołączyć do zespołu Polonii Warszawa, takich jak, osoby utrzymujące zieleń, osoby sprzątające, pozostała obsługa obiektu, co przełoży się na oszczędności dla Miasta,
- Miasto nie będzie ponosić kosztów modernizacji ani prowadzić bieżących prac remontowych obiektu. Dzięki przejęciu ich przez Polonię Warszawa, będą one przeprowadzane szybciej, dzięki czemu poprawie ulegnie komfort użytkowników obiektu, w tym uczniów szkół zarządzanych przez Miasto,
- Miasto nie będzie musiało obsługiwać zgłoszeń oraz skarg spływających od kibiców, najemców i wielu innych podmiotów korzystających z obiektu (Polonia Warszawa, MKS, UKP, SKK, etc.) ponieważ Klub stanie się punktem kontaktu dla wszystkich,
- W obiekcie organizowanych będzie więcej wydarzeń kulturalnych, gdy skończy się pandemia, co wpłynie na poprawę oceny działań społecznych Miasta.

Chcielibyśmy poznać obawy Miasta związane z przekazaniem zarządzania obiektem Polonii Warszawa. Jesteśmy gotowi przejąć obiekt na warunkach spełniających oczekiwania Miasta. Dzięki dobrze skonstruowanej umowie jesteśmy w stanie zaadresować wszystkie wyzwania z korzyścią dla obu stron umowy, w tym:

- zapewnić kontynuację najmu dla podmiotów korzystających z obiektu przez okres wskazany w ich umowach,
- zapewnić Miastu możliwość wypowiedzenia umowy najmu/dzierżawy zawartej z Polonią Warszawa w dowolnym momencie, jeśli Klub nie wywiąże się ze swoich zobowiązań



4. Podsumowanie

Jako Prezydent oraz Radni Miasta Stołecznego Warszawy mają Państwo decydujący wpływ na kierunek rozwoju Polonii Warszawa, jej sekcji sportowych oraz społeczności związanej z Klubem. Podjęte przez Państwa decyzje dotyczące infrastruktury będą miały odzwierciedlenie w przyszłości Klubu i jego postrzeganie przez tysiące sympatyków Polonii Warszawa, jak również setki tysięcy Warszawiaków.

Warszawa jako stolica jednego z największych krajów Europy, posiada wyłącznie jeden Klub na najwyższym poziomie rozgrywkowym Ekstraklasy. Zdrową i powszechną sytuacją jest posiadanie dwóch drużyn na tym poziomie, jak ma to miejsce w przypadku niemal wszystkich europejskich stolic. Nawet największe polskie miasta są przeważnie reprezentowane przez 2 kluby piłkarskie grające w Ekstraklasie (np. Kraków, Poznań).

Polonia Warszawa jest jedynym tak zasłużonym dla polskiego futbolu klubem, który nie jest gospodarzem na własnym stadionie. Jest to problem wizerunkowy i organizacyjny dla Klubu.

Przejęcie zarządzania stadionem Polonii Warszawa oraz procesem jego modernizacji otwiera przed Klubem niewykorzystywane przez lata atrakcyjne możliwości rozwoju. Z kolei dla Miasta oznacza to wsparcie w realizacji jej strategicznych celów, obejmujących promocję kultury sportu, pielęgnowanie wartości i tradycji sportowych, aktywizację dzieci i młodzieży czy propagowanie zdrowego trybu życia, a przede wszystkim włączenie do oferty dla Mieszkańców nowoczesnego wielofunkcyjnego obiektu rekreacyjnego.

Nadrzędnym celem Polonii Warszawa jest dynamiczny rozwój najstarszego warszawskiego Klubu, który będzie przynosił Miastu zarówno dumę, jak i zyski. Chcemy stworzyć miejsce, które:

- pozwoli zbudować silny Klub osiągający imponujące wyniki, rozpoznawalny na terenie całego kraju, z którego Warszawiacy będą dumni, nie tylko w zakresie piłki nożnej, ale również koszykówki,
- umożliwi budowę solidnej, wiele prężnie działających sekcji sportowych, wychowującej młodzież z różnych środowisk w duchu tolerancji i szacunku,
- pozwoli na utworzenie pod skrzydłami Polonii kobiecej sekcji piłki nożnej i męskiej drużyny koszykarskiej, oraz umożliwi dynamiczny rozwój pozostałych sekcji sportowych, których uczestnikami są setki Mieszkańców Warszawy,
- będzie źródłem rozrywki oraz pozytywnych emocji dla wszystkich mieszkańców Warszawy, zachęcając ich do aktywnego uczestnictwa w życiu miasta,
- będzie miejscem spotkań oraz wydarzeń sportowych i kulturalnych, takich jak mecze, wystawy, koncerty, konferencje, etc.

W związku z powyższym prosimy o nadanie biegu administracyjnego zaprezentowanym sprawom oraz niezwłoczne podjęcie wiążących decyzji w sprawie przedstawionych wniosków.



Proponowane rozwiązania są optymalne dla Miasta oraz Polonii Warszawa i nie pociągną za sobą konieczności nadmiernego finansowania ze strony Miasta.

Podsumowując, wnosimy o:

1. **przekazanie zarządzania obiektem** przy ul. Konwiktorskiej 6 Polonii Warszawa, która będzie mogła we własnym zakresie zarządzać eksploatacją obecnego obiektu i jego modernizacją, oraz **przekazanie Klubowi funkcji Operatora** wszystkich części nowego obiektu.
2. **podpisanie umowy PPP z Polonią Warszawa** i rozpoczęcie procesu projektowo – budowlanego nowego obiektu, w którym Klub będzie wiodącą stroną w jego projektowaniu i realizacji w jednym z 2 zaproponowanych przez Klub modeli współpracy Miasta i Polonii Warszawa przy budowie nowego stadionu, w których część środków pochodzi od Miasta, a część od Klubu (Miasto przekazałoby na realizację inwestycji 100 mln zł, a Polonia Warszawa do 300 mln zł),
3. **przekazanie dodatkowych baz treningowych** Polonii Warszawa umożliwiających prawidłowy rozwój sekcji sportowych Klubu (np. MKS Marymont).