

„Budowa Centrum Sportu w Konstancinie-Jeziornie”



**KONSTANCIN-
JEZIORNA**
więcej niż
uzdrowisko

Warszawa, listopad 2025

Spis treści	
1.	WSTĘP 3
1.1	Zamawiający 3
1.2	Wykonawca 3
1.3	Przedmiot opracowania 3
1.4	Wymagania Zamawiającego w stosunku do zamówienia 3
2.	CHARAKTERYSTYKA 5
2.1	Miasto Konstancin - Jeziorna - charakterystyka 5
2.2	Klimat 5
3.1	Komunikacja 6
4.	UWARUNKOWANIA DEMOGRAFICZNE 7
4.1	Ludność gminy Konstancin-Jeziorna 7
4.2	Szkolnictwo 10
5.	ANALIZA FUNKCJONALNA POTENCJALNEJ INWESTYCJI 12
5.1	Lokalizacja 13
5.2	Wariant 1 - podstawowy 14
5.2.1	Opis wariantu i jego krótka charakterystyka 14
5.2.2	Uproszczona koncepcja zagospodarowania terenu (z wyszczególnieniem poszczególnych funkcji m.in. parking, drogi, budynek w tym m.in. strefy: basenowa, rekreacyjna, zaplecza), zieleń, z wyszczególnieniem powierzchni (zabudowy, całkowitej, użytkowej) 14
5.3	Wariant 2 – wersja rozszerzona 18
5.3.1	Opis wariantu i jego krótka charakterystyka 18
5.3.2	Uproszczona koncepcja zagospodarowania terenu (z wyszczególnieniem poszczególnych funkcji m.in. parking, drogi, budynek w tym m.in. strefy: basenowa, rekreacyjna, zaplecza), zieleń, z wyszczególnieniem powierzchni (zabudowy, całkowitej, użytkowej) 19
5.4	Wariant 3 22
5.4.1	Opis wariantu i jego krótka charakterystyka 22
5.4.2	Uproszczona koncepcja zagospodarowania terenu (z wyszczególnieniem poszczególnych funkcji m.in. parking, drogi, budynek w tym m.in. strefy: basenowa, rekreacyjna, zaplecza), zieleń, z wyszczególnieniem powierzchni (zabudowy, całkowitej, użytkowej) 22
6.	ANALIZA EKONOMICZNA 25
Koszty inwestycji zostały wstępnie oszacowane na podstawie cenników WKI Sekocenbud oraz danych rynkowych z zastrzeżeniem, że mogą ulec zmianie w zależności od przyjętych rozwiązań konstrukcyjnych oraz technologicznych. Na tym etapie analizy, szacuje się, że koszt inwestycji w wariantcie I wyniesie około 63,6 mln zł brutto, wariantcie II 14159,3 mln, wariantcie III 126,6 mln zł brutto. [tab. 5] 25	
7.	ZAŁĄCZNIKI 29
8.	ZASTRZEŻENIA 31

1. WSTĘP

1.1 Zamawiający

Gmina Konstancin-Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77, 05-520 Konstancin-Jeziorna

1.2 Wykonawca

AGRARIA Sp. z o.o.
ul. M. Konopnickiej 6
00-491 Warszawa

1.3 Przedmiot opracowania

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie koncepcji analityczno-projektowej budowy Centrum Sportu wraz z niezbędną infrastrukturą w gminie Konstancin – Jeziornie, w tym:

- wykonanie projektu koncepcyjnego w trzech wariantach,
- opis wariantu i jego krótką charakterystykę,
- opracowanie dla wszystkich wariantów uproszczonej koncepcji zagospodarowania terenu z wyszczególnieniem poszczególnych funkcji m.in. parkingi, drogi, boiska, bieżnie, hala/e sportowa/e, lodowisko, budynki administracyjne, zieleń, etc., z wyszczególnieniem powierzchni (zabudowy, całkowitej, użytkowej),
- analiza kosztów inwestycji,
- analiza operacyjnych kosztów eksploatacji kompleksu po oddaniu do użytkowania.

1.4 Wymagania Zamawiającego w stosunku do zamówienia

Zamawiający w Opisie Przedmiotu Zamówienia wskazał ogólne oczekiwania, przeznaczenie i program użytkowy.

Szczegółowy zakres i wytyczne do uwzględnienia w poszczególnych wariantach koncepcji zawiera OPZ. Wymagania opisano także w kolejnych rozdziałach opracowania.

Zakres dotyczący Wariantów:

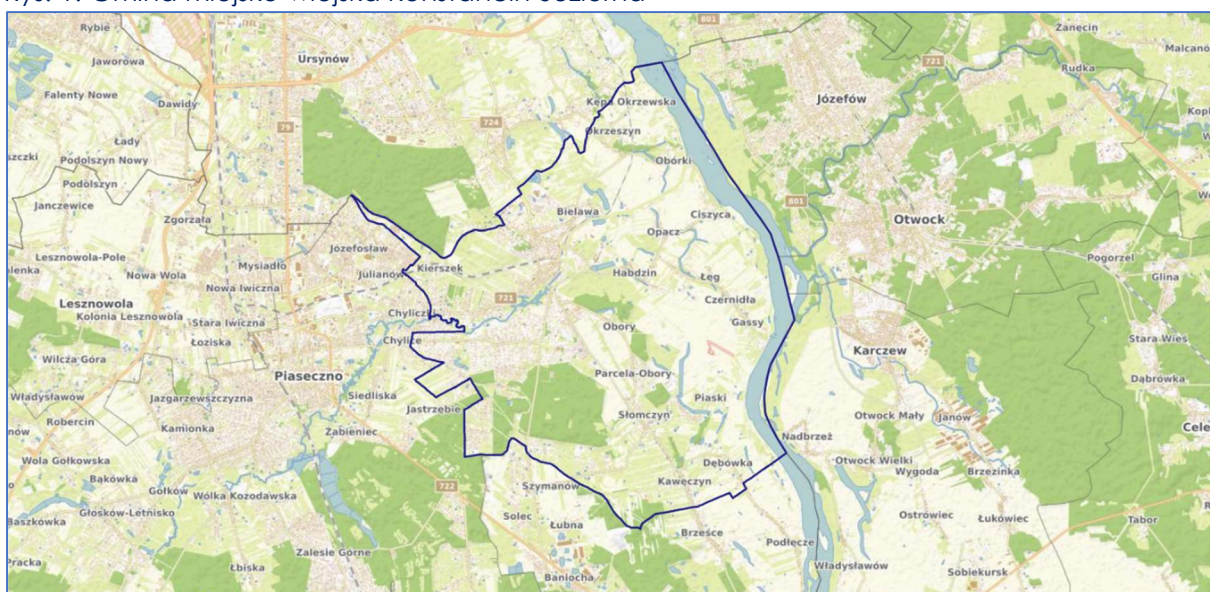
- oszacowanie kosztów inwestycji (budowy i organizacji kompleksu);
- zwymiarowanie operacyjnych kosztów utrzymania kompleksu, w tym ocenę różnych wariantów zasilania i ogrzewania obiektu przy zastosowaniu odnawialnych źródeł energii,
- oszacowanie wymaganej rocznej dopłaty z budżetu gminy do utrzymania obiektu.

2. CHARAKTERYSTYKA

2.1 Miasto Konstancin - Jeziorna - charakterystyka

Miasto Konstancin-Jeziorna położone jest w gminie Konstancin-Jeziorna, w powiecie piaseczyńskim, w województwie mazowieckim. Znajduje się ono ok. 20 km od Warszawy. Posiada powierzchnię 17,74 km². Wg danych z 2021 miasto liczyło 17032 mieszkańców. Konstancin-Jeziorna powstał w 1969 roku z połączenia Skolimowa-Konstancina oraz Jeziornej i kilku wsi. Przez miejscowość przechodzi granica Doliny Środkowej Wisły oraz Równiny Warszawskiej. Przeptywają tędy rzeki Jeziorka oraz Mała oraz znajdują się tu tereny podmokłe i rozlewiska. Tereny Konstancina-Jeziorny od końca XIX w. stanowią leśnictwo, a w latach 60. XX wieku odkryto tu złoża solanki. Konstancin-Jeziorna jako jedyna miejscowość w woj. mazowieckim posiada status uzdrowiska. Ludność miasta trudni się głównie pracą w usługach (34%) oraz przemyśle i budownictwie (25%). Konstancin-Jeziorna posiada tradycję przemysłu papierniczego.

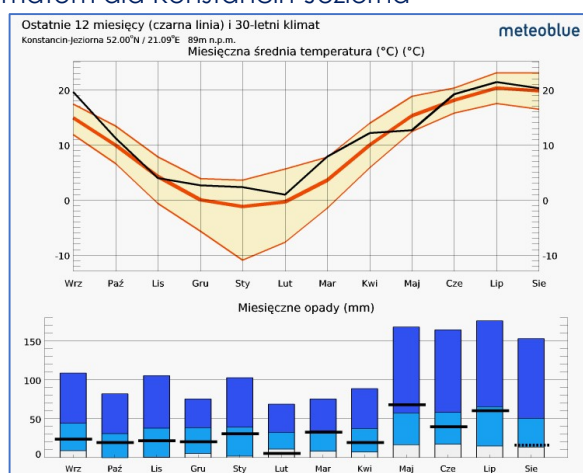
Rys. 1: Gmina miejsko-wiejska Konstancin-Jeziorna



Źródło: <https://konstancin-jeziorna.geoportal-krajowy.pl/>

2.2 Klimat

Rys. 2: Porównanie bieżącego sezonu z klimatem dla Konstancin-Jeziorna



Temperatura w Konstancinie-Jeziornie waha się w skali rocznej od -4°C do 24°C, czasem spadając poniżej -14°C lub przekraczając 30°C. Najbardziej deszczowym miesiącem roku jest lipiec, gdy opad deszczu wynosi 55 milimetrów, a najmniej luty, gdy opad wynosi 14 milimetrów. Śnieg najmocniej pada w mieście w lutym, gdy opad wynosi 49 milimetrów.

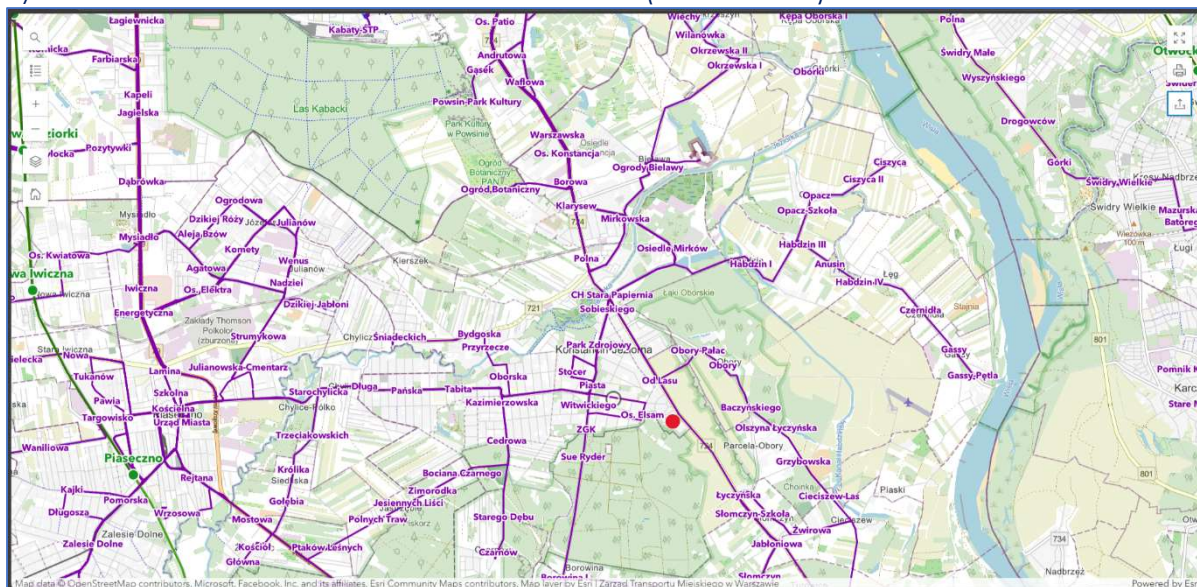
Źródło: <https://www.meteoblue.com/>

3.1 Komunikacja

Komunikacja publiczna (linie miejskie i lokalne)

Do Konstancina-Jeziorny (z Warszawy, Piaseczna i Góry Kalwarii) można dotrzeć komunikacją publiczną (obsługiwaną przez Zarząd Transportu Miejskiego w Warszawie). Gmina znajduje się w pierwszej strefie biletowej. Do jedyne go uzdrowiska na Mazowszu kursują linie: 139, 239, 251, 710, 724, 742 oraz N50 (w weekendy). Na terenie gminy funkcjonuje także lokalna komunikacja autobusowa. Linie L14, L15, L16 i L55 są finansowane z budżetu gminy Konstancin-Jeziorna. Poszczególne linie obsługują: **Linia 139**: Os. Kabaty (Warszawa)–Ogród Botaniczny (Powsin). **Linia 239**: Os. Kabaty (Warszawa)–Kępa Okrzewska (Konstancin-Jeziorna). **Linia 251**: Metro Wilanowska (Warszawa)–CH Stara Papiernia (Konstancin-Jeziorna). **Linia 710** (linia strefowa): Osiedle Kabaty (Warszawa)–Targowisko (Piaseczno). **Linia 724**: (czasowo zawieszona w związku z remontem DW721). **Linia 742** (linia strefowa): Osiedle Kabaty (Warszawa)–Rynek (Góra Kalwaria). **N50** (linia nocna): Metro Wilanowska (Warszawa)–Skolimów (Konstancin-Jeziorna). **L14**: Kępa Okrzewska-Cmentarz - Czersk-Zamek. **L15**: Gassy-Pętla - Rynek 02 (Góra Kalwaria). **L16**: Bielawa-Pętla – Czarnów. **L55**: Śniadeckich 02 (Konstancin-Jeziorna) - Klarysew 03.¹

Rys. 3: Linie autobusowe w Konstancinie-Jeziornie (na fioletowo)



Źródło: <https://um-warszawa.maps.arcgis.com/apps/instant/media/index.html?appid=80e4875825144b4b815bff0c895542e1&scalebar=metric>

Drogi

Na terenie miasta krzyżują się dwie drogi wojewódzkie:

- nr 724 (Warszawa – Góra Kalwaria),
- nr 721 (Duchnow – Nadarzyn).

Kolej

Najbliżej Konstancina-Jeziorny zlokalizowane osobowe stacje kolejowe są w Piasecznie (stacja Piaseczno) i Górze Kalwarii (stacja Góra Kalwaria).

Transport wodny

W okresie od kwietnia do listopada działa płatny prom rzeczny na Wiśle, łączący lewobrzeżną wieś Gassy i prawobrzeżny Karczew, pozwalając na szybkie połączenie Konstancina-Jeziorny i Otwocka.

¹ <https://www.konstancinjeziorna.pl/>

Transport rowerowy

Od 2015 roku do 30 września 2021 działał „Konstanciński Rower Miejski” (KRM) kompatybilny z Warszawskim systemem rowerowym „Veturilo”. Na terenie miasta znajdowało się sześć stacji: w Klarysewie, w Jeziornie, w Mirkowie, na Grapie, w Skolimowie oraz w Konstancinie (Park Zdrojowy) gdzie oprócz zwykłych rowerów dla dorosłych znajdowały się mniejsze rowery dla dzieci. Infrastruktura rowerowa wymaga rozbudowy. Na terenie miasta znajdują się fragmenty ścieżek rowerowych oraz szlaki wytyczone w terenie, nie posiadające wyspecjalizowanej nawierzchni.²

4. UWARUNKOWANIA DEMOGRAFICZNE

4.1 Ludność gminy Konstancin-Jeziorna

Na podstawie danych statystycznych za lata 2012 - 2024 dokonano prognozy zmiany ludności do 2050 r. w siedmiu grupach wiekowych.

Tab. 1: Gmina Konstancin Jeziorna - liczba ludności z prognozą do 2050

Rok / grupa wiekowa	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
0-2	720	648	646	618	691	672	636	570
3-6	1 057	1 067	1 043	1 025	954	903	903	938
7-15	2 134	2 159	2 208	2 228	2 242	2 322	2 335	2 365
16-24	2 564	2 443	2 351	2 287	2 301	2 251	2 221	2 168
25-44	7 246	7 176	7 144	7 078	6 952	6 869	6 774	6 669
45 -64	7 109	7 088	7 060	7 087	7 050	7 053	6 979	6 999
65+	4 065	4 224	4 336	4 440	4 583	4 706	4 873	5 017
Ogółem	24 895	24 805	24 788	24 763	24 773	24 776	24 721	24 726
Rok / grupa wiekowa	2020	2021	2022	2023	2024	2050
0-2	569	567	515	482	422			285
3-6	988	939	917	854	821			681
7-15	2 532	2 562	2 550	2 553	2 513			2759
16-24	2 138	2 164	2 267	2 355	2 426			2112
25-44	6 328	6 132	5 954	5 820	5 686			5477
45 -64	7 353	7 390	7 373	7 341	7 379			7007
65+	5 386	5 411	5 575	5 683	5 765			6 842
Ogółem	25 294	25 165	25 151	25 088	25 012			25 163

Opracowanie własne

Na koniec 2024 r Gmina Konstancin Jeziorna liczyło 25 012 mieszkańców. Największą liczbę, 29,50% stanowili mieszkańcy w przedziale wiekowym 45 – 65 roku życia oraz seniorzy (65+) 23,05 %. Dzieci w wieku 0-2 oraz 3-6 lat posiadają najmniejszy udział w ogólnej liczbie mieszkańców,

² <https://pl.wikipedia.org/wiki/Konstancin-Jeziorna#Infrastruktura>

1,69% i 3,28%. Według prognozy do 2050 roku liczba ludności może nieznacznie wzrosnąć do ok. 25,2 tys. mieszkańców, tj. o ok. 0,6%.

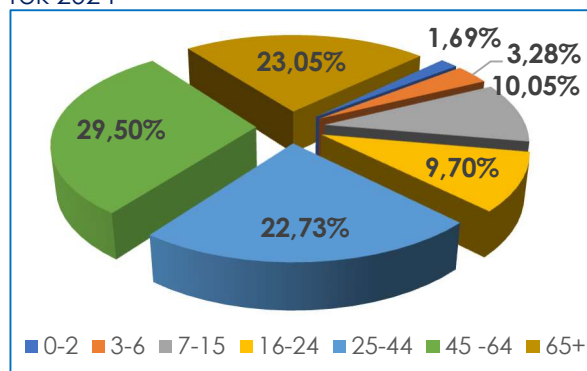
Ulegnie zmianie również struktura wiekowa mieszkańców. Znacznie zwiększy się udział osób w wieku (65+) z 23,05% do 27,19% oraz nieznacznie, z 10,05% do 10,96% dzieci w wieku 7 – 15 lat. W pozostałych grupach wiekowych prognozowane są spadki.

Tab. 2: Struktura wiekowa mieszkańców

Rok / grupa wiekowa	Rok 2024	Prognoza na rok 2050
0-2	1,69%	1,13%
3-6	3,28%	2,71%
7-15	10,05%	10,96%
16-24	9,70%	8,39%
25-44	22,73%	21,77%
45-64	29,50%	27,85%
65+	23,05%	27,19%

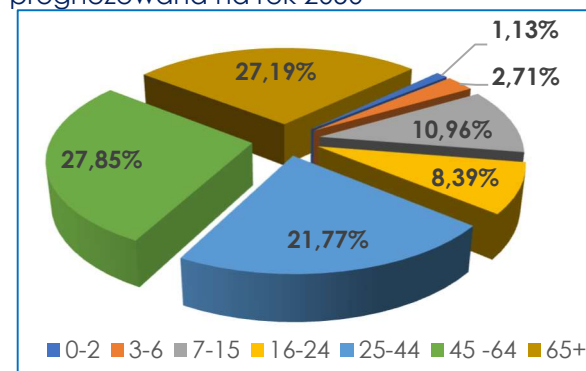
Opracowanie własne

Wykres 1: Struktura wiekowa mieszkańców - rok 2024



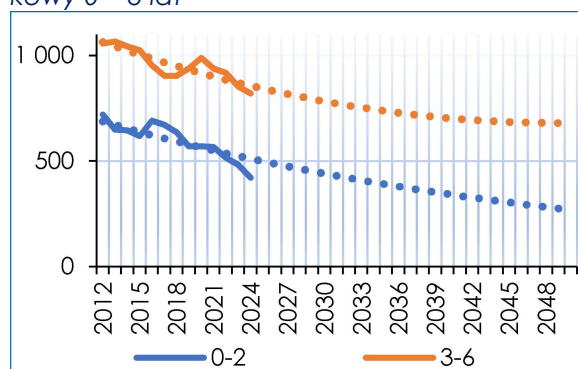
Opracowanie własne

Wykres 2: Struktura wiekowa mieszkańców – prognozowana na rok 2050



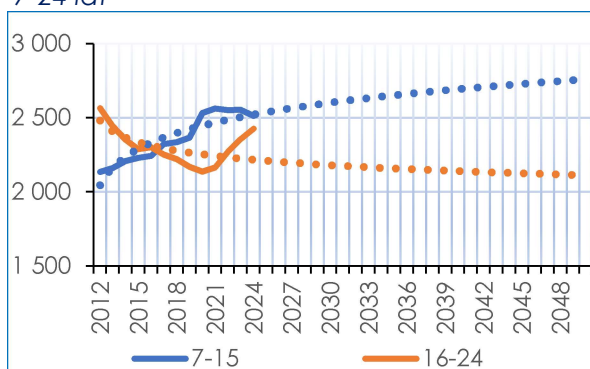
Opracowanie własne

Wykres 3: Liczba ludności w latach 2012-2024 z prognozą do 2050 – przedział wiekowy 0 – 6 lat



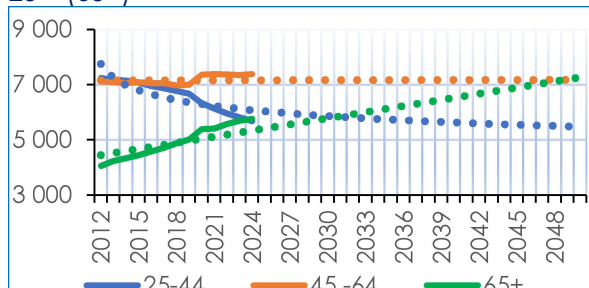
Opracowanie własne

Wykres 4: Liczba ludności w latach 2012-2024 z prognozą do 2050 – przedział wiekowy 7-24 lat



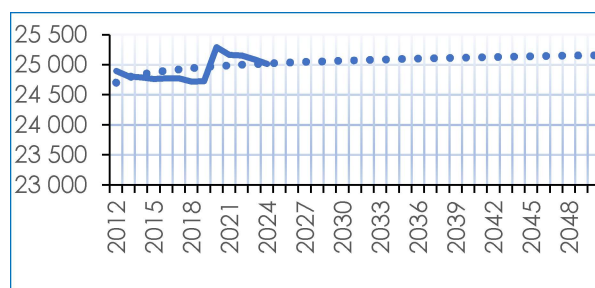
Opracowanie własne

Wykres 5: Liczba ludności w latach 2012-2024 z prognozą do 2050 – przedział wiekowy 25 – (65+)



Opracowanie własne

Wykres 6: Liczba ludności ogółem z prognozą do 2050 roku.



Opracowanie własne

Na liczbę ludności Gminy głównie ma wpływ dodatnie saldo migracji, które równoważy ujemny przyrost naturalny. W analizowanym okresie 2012 - 2024 w Gminie Konstancin Jeziorna przyrost naturalny na 1000 mieszkańców był ujemny, ma trend spadkowy a na koniec grudnia 2024 r. osiągnął najniższy poziom (-9,98%). Na tak niski wynik wpływa ma przyrost naturalny w mieście Konstancin Jeziorna który wyniósł (-12,52 %), w samym obszarze wiejskim tylko (-4,75%). Spadek liczby ludności wyhamowuje saldo migracji.

W Gminie, począwszy od roku 2019 przekracza 100 osób, w 2024 r wyniosło 161 osób, dla miasta wyniósł 91 dla obszarów wiejskich 70 osób.

Tab. 3: Przyrost naturalny na 1000 mieszkań

Rok	Gm. obszar wiejski	Miasto Konstancin Jeziorna	Gmina miejsko-wiejska
2012	1,50	-2,23	-1,13
2013	-2,02	-1,55	-1,69
2014	2,55	-3,23	-1,49
2015	0,27	-3,59	-2,42
2016	1,86	-1,80	-0,69
2017	-1,19	-5,54	-4,20
2018	-3,03	-6,42	-5,38
2019	-3,14	-6,11	-5,19
2020	-3,11	-9,98	-7,80
2021	-2,22	-10,74	-8,00
2022	-5,41	-7,89	-7,09
2023	-3,67	-8,21	-6,73
2024	-4,75	-12,52	-9,98

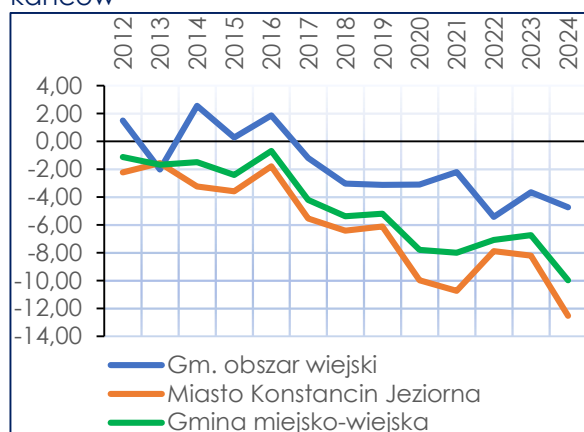
Opracowanie własne

Tab. 4: Saldo migracji ogółem

Rok	Gm. Obszar wiejski	Miasto Konstancin Jeziorna	Gmina miejsko-wiejska
2012	92	20	112
2013	32	5	37
2014	49	-36	13
2015	0	0	0
2016	56	2	58
2017	19	74	93
2018	69	-12	57
2019	64	46	110
2020	73	38	111
2021	87	30	117
2022	25	105	130
2023	86	20	106
2024	70	91	161

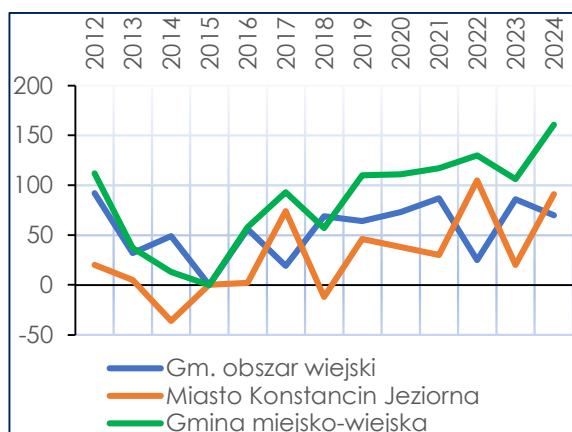
Opracowanie własne

Wykres 7: Przyrost naturalny na 1000 mieszkańców



Opracowanie własne

Wykres 8: Saldo migracji ogółem

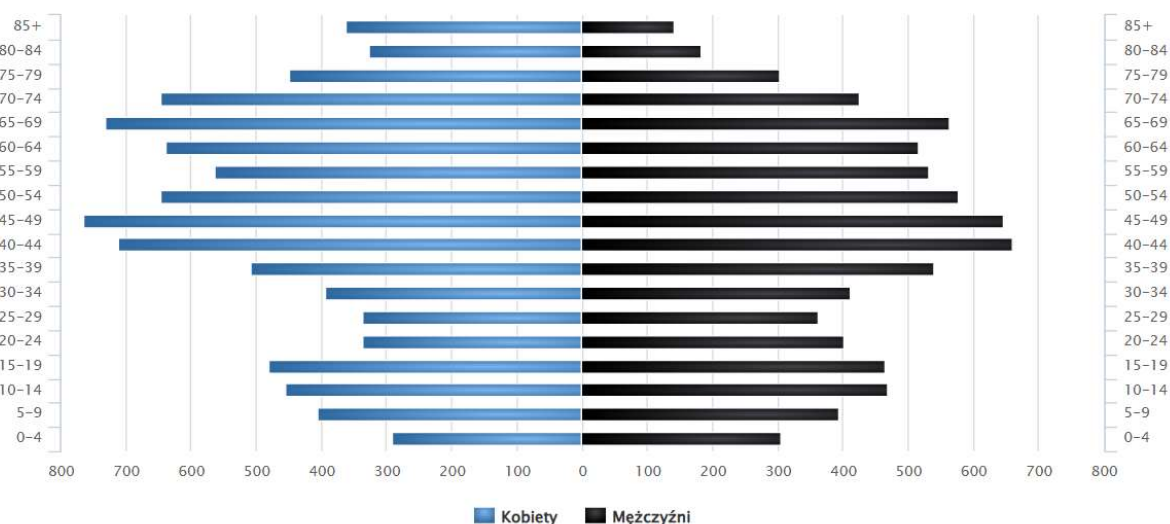


Opracowanie własne

Rys. 4: Piramida wieku mieszkańców Konstancina-Jeziorny w roku 2023

Piramida wieku mieszkańców Konstancina-Jeziorny, 2023

(Źródło: GUS)

Źródło: https://www.polskawliczbach.pl/Konstancin_Jeziorna

4.2 Szkolnictwo

Kształcenie na terenie Konstancina-Jeziorny realizowane jest lokalnie w przedszkolach samorządowych i prywatnych oraz w szkołach podstawowych. Na poziomie ponadpodstawowym kształcą jedynie Zespół Szkół im. W. S. Reymonta, większość uczniów kontynuujących naukę w szkołach średnich dojeżdża do Warszawy lub Piaseczna. W Konstancinie-Jeziornie znajduje się 12 szkół oraz 18 przedszkoli.

Lista szkół:

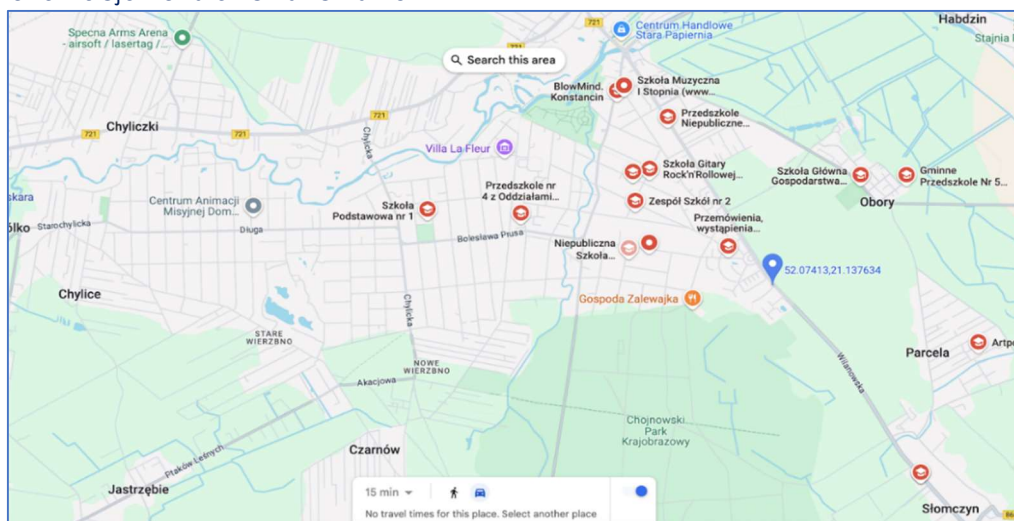
1. Szkoła Podstawowa nr 1 im. S. Wyszyńskiego, ul. Wojewódzka 12
2. Szkoła Podstawowa nr 2 im. S. Żeromskiego, ul. Żeromskiego 15
3. Szkoła Podstawowa nr 3 im. J. Twardowskiego, ul. Bielawska 57
4. Szkoła Podstawowa nr 4 im. Jana Mejsiera, Słomczyn, ul. Wilanowska 218

5. Szkoła Podstawowa nr 5 im. Batalionów Armii Krajowej „Krawiec” i NSZ „Mączyński”, ul. Szkolna 7
6. Szkoła Podstawowa nr 6 im. Macieja Rataja, Opacz 9
7. Zespół Szkół im. W. S. Reymonta, ul. Mirkowska 39
8. Zespół Szkół w Centrum Rehabilitacji, ul. Długa 40/42
9. Zespół Szkół Specjalnych w Uzdrawisku Konstancin Zdrój S.A., ul. Sue Ryder 1
10. No Bell Szkoła Podstawowa Montessori, No Bell Gimnazjum, ul. Mirkowska 39
11. Szkoła Muzyczna I Stopnia w Konstancinie, ul. Świetlicowa 7/9 lok A1
12. Niepubliczna Szkoła Muzyczna I st. Adagio im. S. Rachmaninowa, ul. Żeromskiego 15

Lista przedszkoli:

1. Przedszkole Gminne nr 1 „Zielony Zakątek”, ul. Oborska 2
2. Przedszkole Gminne nr 2 „Tęczowe przedszkole” i Gminny Żłobek nr 1, ul. A. Walentynowicz 3
3. Przedszkole Gminne nr 3 „Kolorowe kredki”, Obory 22
4. Przedszkole Gminne nr 4 z oddziałami integracyjnymi „Leśna chatka”, ul. Sanatoryjna 8
5. Niepubliczne Przedszkole „No Bell Montessori”, ul. Mirkowska 39
6. Niepubliczne Przedszkole „ABC Montessori Education”, ul. Lipowa 22A, Bielawa
7. Niepubliczne Przedszkole „Klubik Bączek”, ul. Lipowa 12 b
8. Niepubliczne Przedszkole „Przedszkole Skrzatka Oczatka”, ul. Batorego 18
9. Niepubliczne Przedszkole „Akademia Pana Adama”, ul. Warszawska 200/96A, Bielawa
10. Niepubliczne Przedszkole „Bimbo”, ul. Oborska 4
11. Niepubliczne Przedszkole „Blue Bell”, ul. Wiejska 35A
12. Niepubliczne Przedszkole „Wesoły Reksio”, ul. Piaseczyńska 27
13. Niepubliczne Przedszkole „Świat Dziecka”, ul. Ścienna 148, Bielawa
14. Niepubliczne Przedszkole „Krasnalek”, ul. Borowa 22
15. Niepubliczne Przedszkole Muzyczno-Językowe „Kolorowe Nutki”, ul. Warszawska 44
16. Niepubliczne Przedszkole Dwujęzyczne „Kid's Place”, ul. Łąkowa 38
17. Niepubliczne Przedszkole Dwujęzyczne „Goodstart”, ul. Długa 7A
18. Niepubliczne Przedszkole Ochronka im. św. Edmunda Bojanowskiego Sióstr Służebniczek, ul. Wilanowska 26³

Rys. 5: Lokalizacja konstancińskich szkół



Źródło: <https://www.google.com/maps>

³ Źródło: https://pl.wikipedia.org/wiki/Konstancin-Jeziorna#O%C5%9Bwiata_i_nauka

5. ANALIZA FUNKCJONALNA POTENCJALNEJ INWESTYCJI

Identyfikacja i scharakteryzowanie 3 alternatywnych wariantów funkcjonalnych – założenia:

Dokumentacja wykonana w ramach przedmiotowego zamówienia ma służyć do oceny planowanej inwestycji pod kątem niezbędnej powierzchni zabudowy oraz kosztów realizacji inwestycji.

Koncepcja dla zadania została opracowana dla trzech wariantów realizacji.

Wariant I (wersja podstawowa)

- boisko piłkarskie o wymiarach 105m x 68 m (rodzaj nawierzchni zostanie wybrany na podstawie rekomendacji Wykonawcy), wraz z biegnącą wokół niego standardową bieżnią lekkoatletyczną o obwodzie 400m (8 torów), zapewniającą również możliwość rozgrywania zawodów w biegach na 100m, oraz trybuną na 50- 100 osób.
- boisko wielofunkcyjne pozwalające na grę w piłkę nożną, koszykówkę, piłkę ręczną i siatkówkę o wymiarach 22m x 44m,
- tor do skoku w dal wraz z zeskocznicą,
- hala sportowa, wraz z zapleczem administracyjnym i sanitarnym (szatnie, natryski, toalety, pom. magazynowe i administracyjne), z wielofunkcyjnym boiskiem do gry w piłkę nożną, koszykówkę, piłkę ręczną i siatkówkę. System ogrzewania hali oparty na odnawialnych źródłach energii,
- chodniki, przejazdy, parkingi w tym dla osób z niepełnosprawnościami,
- stojaki na rowery,
- maszty oświetleniowe przy boiskach, inne oświetlenie terenu,
- boiska wyposażone w piłkochwyty,
- tereny zielone.

Wariant II (wersja wzbogacona):

- boisko piłkarskie o wymiarach 105m x 68 m (rodzaj nawierzchni zostanie wybrany na podstawie rekomendacji Wykonawcy), wraz z biegnącą wokół niego standardową bieżnią lekkoatletyczną o obwodzie 400m (8 torów), zapewniającą również możliwość rozgrywania zawodów w biegach na 100m, oraz trybuną na 50- 100 osób.
- boisko wielofunkcyjne pozwalające na grę w piłkę nożną, koszykówkę, piłkę ręczną i siatkówkę o wymiarach 22m x 44m,
- dwa dodatkowe treningowe boiska piłkarskie typu „Orlik”
- tor do skoku w dal wraz z zeskocznicą,
- zewnętrzna ścianka wspinaczkowa (możliwość rozgrywania zawodów),
- dwa zewnętrzne korty tenisowe,
- hala sportowa, wraz z zapleczem administracyjnymi i sanitarnym (szatnie, natryski, toalety, pom. magazynowe i administracyjne), z wielofunkcyjnym boiskiem do gry w piłkę nożną, koszykówkę, piłkę ręczną i siatkówkę.
- Przestrzeń na dwa korty tenisowe i boisko do squash'a.
- Na jednej ze ścian zainstalowana ścianka wspinaczkowa umożliwiająca rozgrywanie zawodów.
- W odrębnej części hali kręgielnia na 4 tory wraz z niezbędnym zapleczem. 3
- W innej części hali strzelnica sportowa wraz z niezbędnym zapleczem (tu do oceny Wykonawcy czy z uwagi na obowiązujące przepisy, w tym montaż kulochwyty, nie należy umiejscowić strzelnicy w odrębnym budynku wraz z niezbędnym zapleczem administracyjnym i sanitarnym).

- Wydzielona powierzchnia z przeznaczeniem na małą gastronomię (przestrzeń dostosowana do wymagań Państwowej Inspekcji Sanitarnej z możliwością doprowadzenia odrębnego systemu wyciągowo-nawiewnego na potrzeby gastronomii).
- System ogrzewania hali oparty na odnawialnych źródłach energii,
- odrębna hala sportowa (lub dodatkowa przestrzeń w hali opisanej w punkcie powyżej - do oceny i rekomendacji Wykonawcy), wraz z zapleczem administracyjnymi i sanitarnym (szatnie, natryski, toalety, pom. magazynowe i administracyjne),
- Przestrzeń na kryte lodowisko użytkowane w okresie od października do marca. W pozostałych miesiącach możliwość zakrycia instalacji lodowiska, tak aby była możliwość uprawiania na tej przestrzeni innych sportów halowych. Przedmiotowy obszar z odpowiednią izolacją i systemem wentylacji oraz chłodu z uwagi na funkcję lodowiska.
- System ogrzewania hali oparty na odnawialnych źródłach energii.
- plac zabaw dla dzieci
- chodniki, przejazdy, parkingi w tym dla osób z niepełnosprawnościami,
- punkt ładowania dla samochodów elektrycznych,
- stojaki na rowery,
- maszty oświetleniowe przy boiskach, inne oświetlenie terenu,
- boiska wyposażone w piłkochwyty,
- tereny zielone.

Wariant III – propozycja oparta na doświadczeniach i analizie już funkcjonujących kompleksów sportowych.

5.1 Lokalizacja

Zamawiający nie wskazał do realizacji niniejszego opracowania żadnej lokalizacji. Zadaniem wykonawcy jest przygotowanie wariantowych koncepcji określając minimalne zapotrzebowanie terenu dla każdego z wariantów.

Obszar ochrony uzdrowiskowej

Gmina Konstancin-Jeziorna posiada status obszaru ochrony uzdrowiskowej, co oznacza, że jej teren został objęty specjalnymi regulacjami mającymi na celu ochronę walorów leczniczych klimatu, środowiska oraz zasobów naturalnych. Obszar ten został podzielony na trzy strefy: A, B i C, zgodnie z operatem uzdrowiskowym zatwierdzonym przez Ministerstwo Zdrowia.

W związku faktem, że obszar ochrony uzdrowiskowej nakład na inwestorów dodatkowe wymogi, założono, że max. liczba miejsc na parkingu naziemnym nie będzie przekraczać 50 szt. oraz, że pozostałe zapotrzebowanie na miejsca parkingowe zapewnione będą poprzez budowę parkingów wielopoziomowych naziemnych.

5.2 Wariant 1 - podstawowy

5.2.1 Opis wariantu i jego krótka charakterystyka

Wstępna koncepcja zakłada zajęcie terenu o powierzchni ok. 3,7 ha. Największą część terenu zajmuje boisko piłkarskie o wymiarach 105x68 m, z nawierzchnią trawiastą. Na docelowej działce należy usytuować boisko wzdłuż osi północ – południe, aby zapewnić równomierne oświetlenie oraz zminimalizować wpływ słońca na zawodników podczas gry w różnych porach dnia. Boisko otoczone jest standardową bieżnią lekkoatletyczną 8-torową (400 m) wraz z prostym odcinkiem 100 m pozwalającym na rozgrywanie zawodów również na krótszych dystansach. Do bieżni przylega tor do skoku w dal. Długość rozbiegu wynosi 40 m, zeskoczenia piaszczysta o wymiarach 3x9 m. W bezpośrednim sąsiedztwie boiska piłkarskiego z bieżnią zlokalizowana jest trybuna na 100 miejsc. Kolejnym obiektem sportowym na terenie jest boisko wielofunkcyjne o wymiarach 22x44 m z poliuretanową nawierzchnią, otoczone w całości piłkochwyłami wys. 4 m. Boisko przystosowane do gry w piłkę nożną, piłkę ręczną, koszykówkę, siatkówkę. W sąsiedztwie obiektów sportowych znajduje się parterowy budynek będący zapleczem sanitarnym dla wspomnianych obiektów sportowych. Teren wokół obiektów sportowych, budynków oraz niezbędnej komunikacji, pokryty jest zielenią niską oraz wysoką. Teren w całości ogrodzony.

Budynek główny Centrum Sportu, to obiekt 3 kondygnacyjny, w tym jedna kondygnacja podziemna. Pomieszczenia techniczne zajmują tylko część kondygnacji podziemnej. Pozostała część bez podpiwniczenia. W poziomie parteru, dostępnego bezpośrednio z poziomu terenu, znajduje się hol główny z kasą, szafkami depozytowymi i siedziskami, z którego użytkownicy kierowani są do strefy szatniowo-sanitarnej oraz goście kierowani są do strefy trybun mieszczących się na dwóch kondygnacjach. Hala sportowa wyposażona jest w wielofunkcyjne boisko umożliwiające grę w piłkę nożną, piłkę ręczną, siatkówkę i koszykówkę. W parterze zlokalizowane jest również całe zaplecze administracyjne i magazynowe. Na piętrze oprócz trybun zlokalizowane są pomieszczenia socjalne pracowników oraz dodatkowe pomieszczenia techniczne.

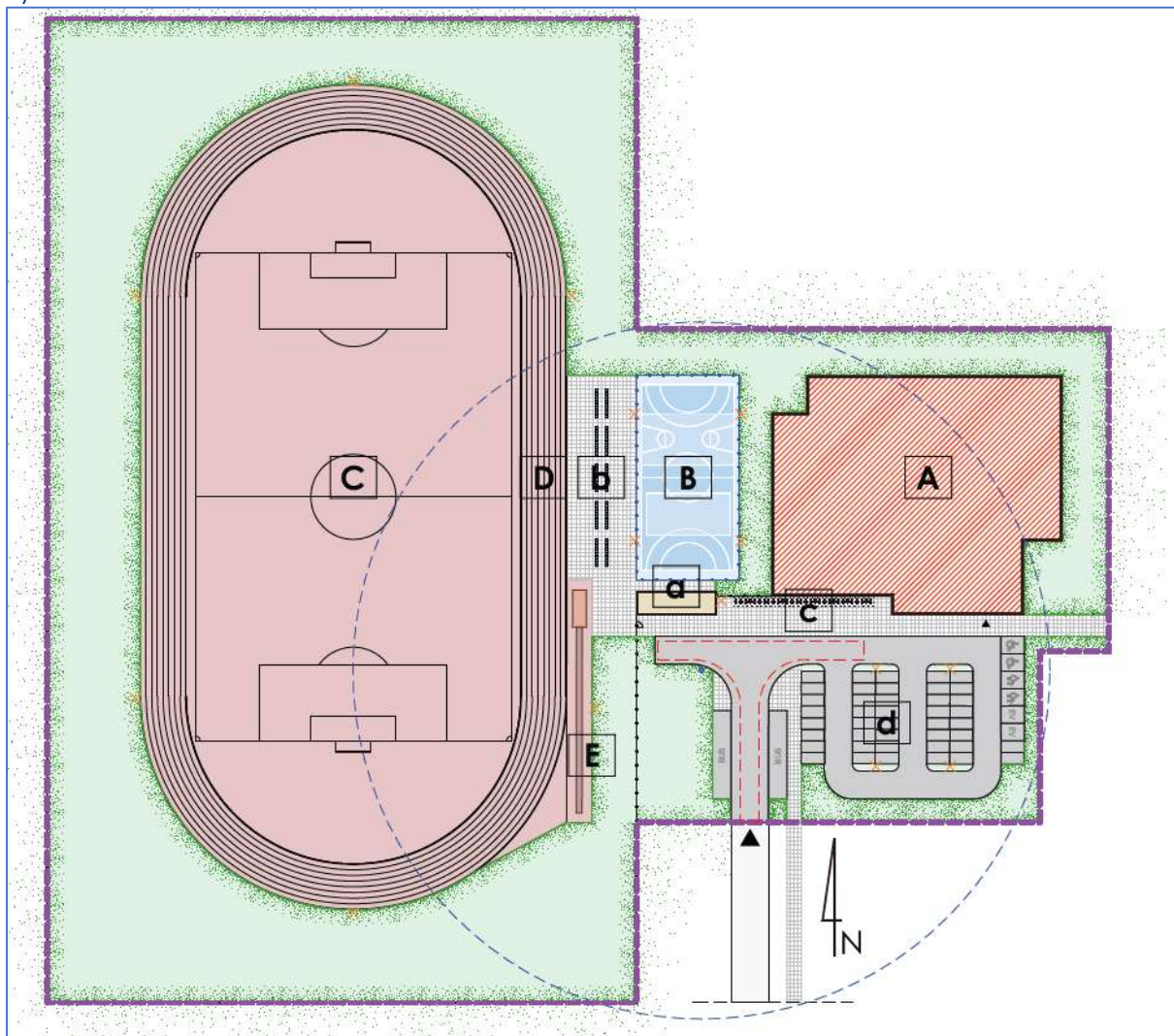
Przed budynkiem przewidzianych jest 50 miejsc parkingowych, w tym 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych, 2 miejsca rodzinne, 2 miejsca ze stacją ładowania samochodów elektrycznych 2 miejsca dla autokarów oraz 42 miejsca standardowe dla samochodów osobowych. Przy budynku, na szerszym chodniku przewidziane są stojaki rowerowe na 60 rowerów.

5.2.2 Uproszczona koncepcja zagospodarowania terenu (z wyszczególnieniem poszczególnych funkcji m.in. parking, drogi, budynek w tym m.in. strefy: basenowa, rekreacyjna, zaplecza), zieleni, z wyszczególnieniem powierzchni (zabudowy, całkowitej, użytkowej)

Wariant 1 zakłada realizację inwestycji w jednym etapie w oparciu o takie funkcje jak:

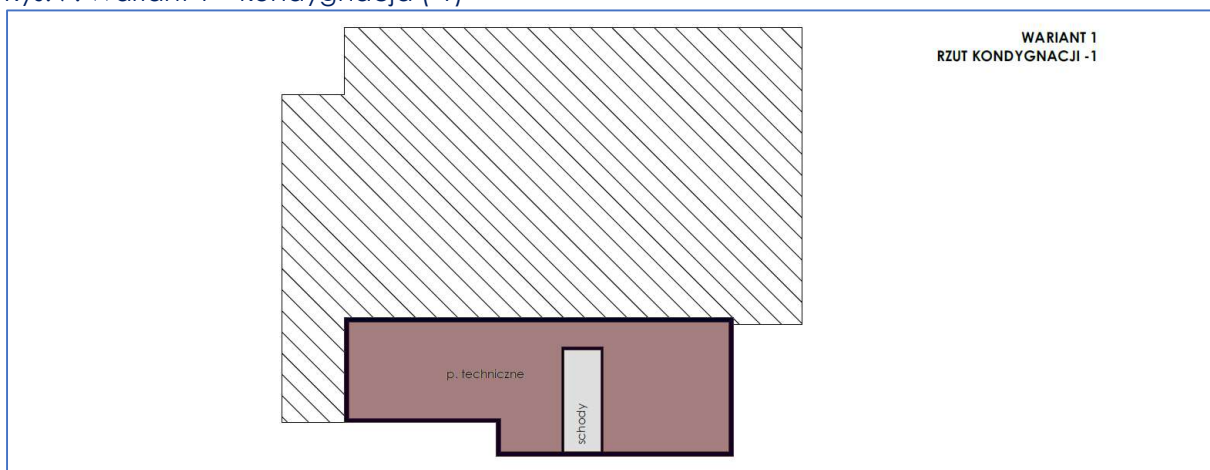
- budynek główny Centrum Sportu,
- boisko wielofunkcyjne 22x44 m,
- boisko piłkarskie 105x68 m,
- bieżnia 400 m, 8 torów,
- tor do skoku w dal,
- budynek sanitarny,
- trybuny (100 miejsc),
- parking rowerowy,
- parking, w tym dla samochodów osobowych, autokarów, ON, rodzinne i ładowania aut elektr.

Rys. 6: Wariant 1 PZT



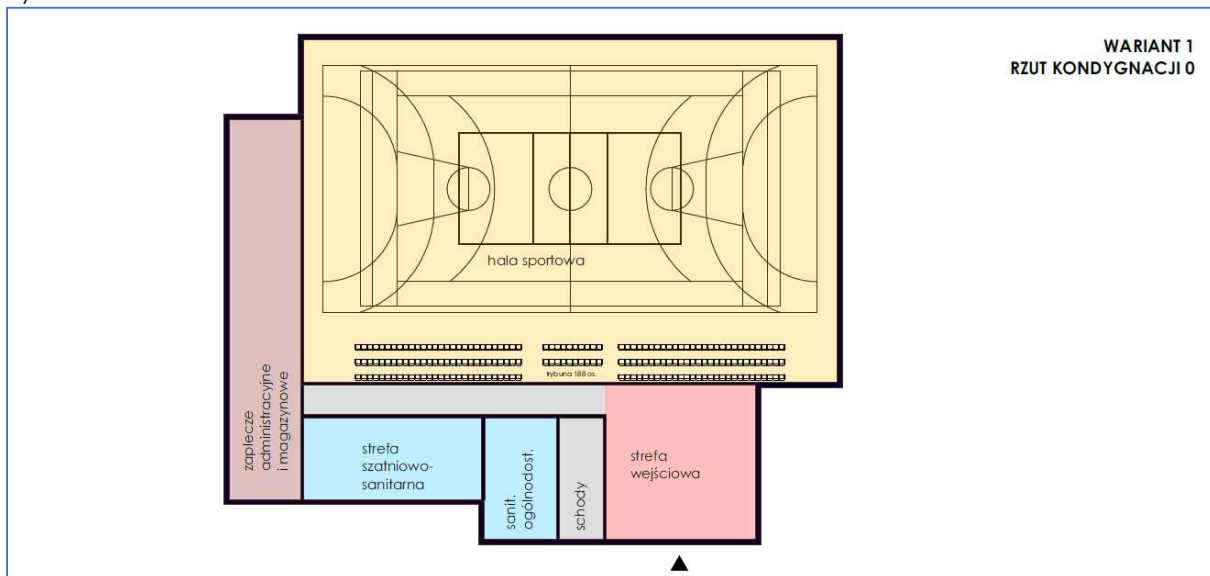
Opracowanie własne

Rys. 7: Wariant 1 – kondygnacja (-1)



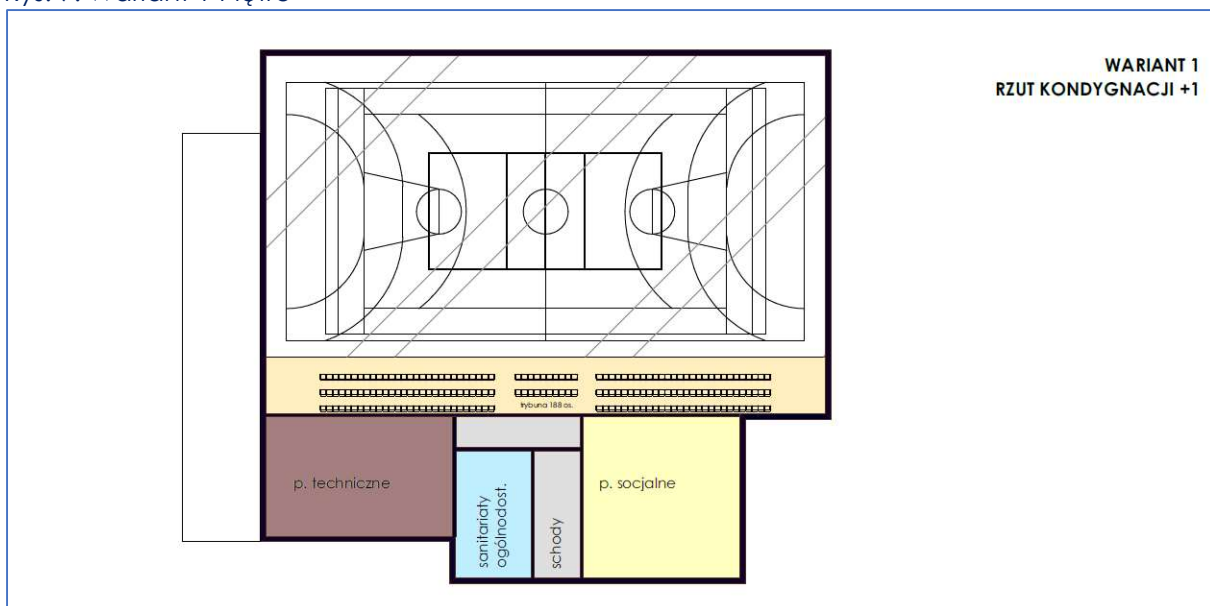
Opracowanie własne

Rys. 8: Wariant 1 Parter



Opracowanie własne

Rys. 9: Wariant 1 Piętro



Opracowanie własne

Rys. 10: Wariant 1 - inspiracje



5.3 Wariant 2 – wersja rozszerzona

5.3.1 Opis wariantu i jego krótka charakterystyka

Wstępna koncepcja zakłada zajęcie terenu o powierzchni ok. 6,2 ha. Wariant 2 ma bogaty program funkcjonalny. Na terenie zewnętrznym znajdują się:

- boisko piłkarskie o wymiarach 105x68 m z nawierzchnią trawiastą,
- bieżnia lekkoatletyczna o dystansie 400 m, posiadająca 8 torów oraz prosty odcinek 100 m,
- tor do skoku w dal z rozbiegiem dł. 40 m i zeskoknią piaszczystą 3x9 m,
- boisko wielofunkcyjne o wymiarach 22x44 m z poliuretanową nawierzchnią, przystosowane do gry w piłkę nożną, piłkę ręczną, siatkówkę i koszykówkę,
- dwa boiska sportowe typu „Orlik” z nawierzchnią poliuretanową,
- plac zabaw wyposażony w ścieżkę zdrowia oraz urządzenia przystosowane dla dzieci w różnym wieku,
- ścianka wspinaczkowa długości ok. 20 m i wysokości 17 m, dostosowana do przeprowadzenia zawodów na czas i na trudność,
- trybuny pomiędzy boiskami typu „Orlik” i pomiędzy bieżnią a boiskiem wielofunkcyjnym,
- dwa korty tenisowe o nawierzchni poliuretanowej, otoczone piłkochwyłami,
- dwa parterowe budynki sanitarne, w tym jeden zlokalizowany przy kortach tenisowych i drugi przy boiskach.

Centrum Sportu posiada również zabudowę w postaci dwóch obiektów. Jednym z nich jest lodowisko otwarte, zadaszone. Lodowisko posiada niezależne wejście oraz zaplecze sanitarne i techniczne. Lodowisko w miesiącach ciepłych będzie pełniło funkcję wrotkowiska. Drugim obiektem jest główny budynek, posiadający 3 kondygnacje, w tym jedna podziemna. Kondygnacja podziemna znajduje się również pod lodowiskiem i cała ta przestrzeń przewidziana jest na parking podziemny mieszczący 144 miejsca parkingowe. W podziemiu głównego budynku dodatkowo, oprócz pomieszczeń technicznych i sanitarnych, znajduje się także strzelnica sportowa z własnym zapleczem. Parter obiektu posiada przestronny hol wejściowy, z którego jest dostęp do:

- strefy szatniowo-sanitarnej przylegającej do hali sportowej, wyposażonej w boisko wielofunkcyjne (piłka nożna, piłka ręczna, siatkówka, koszykówka), posiadające trybuny na dwóch poziomach,
- strefy szatniowo-sanitarnej przylegającej do 2 kortów tenisowych, 2 boisk do squash'a oraz przestrzeni wyposażonej w ściankę wspinaczkową (dł. ok. 20 m i wys. 17 m, dostosowana do przeprowadzenia zawodów na czas i na trudność),
- kręgielni wyposażonej w 4 tory, posiadającej własne zaplecze,
- bistro z własnym zapleczem oraz tarasem zewnętrznym z możliwością przeszklenia w formie ogrodu zimowego,
- strefy sanitarnej ogólnej, obsługującej trybuny, kręgielnię i bistro,
- zaplecza administracyjnego i magazynowego.

Na piętrze oprócz trybun przewidziane są pomieszczenia socjalne dla pracowników oraz część sanitarna.

Na teren inwestycji prowadzą dwa zjazdy. Przewidziano pieszo-jezdną pomiędzy budynkiem a boiskami, zakończoną placem do zawracania. Z drogi tej jest poprowadzony również zjazd do garażu podziemnego. Drugi zjazd jest od frontu budynków i prowadzi na parking naziemny posiadający 48 miejsc parkingowych, w tym: 2mp dla osób niepełnosprawnych, 2 mp dla rodzin, 2 mp ze stacją ładowania samochodów elektrycznych, 2 mp dla autokarów. Przy budynku głównym oraz przy lodowisku / wrotkowisku przewidziano stojaki rowerowe mieszczące łącznie 124 rowery.

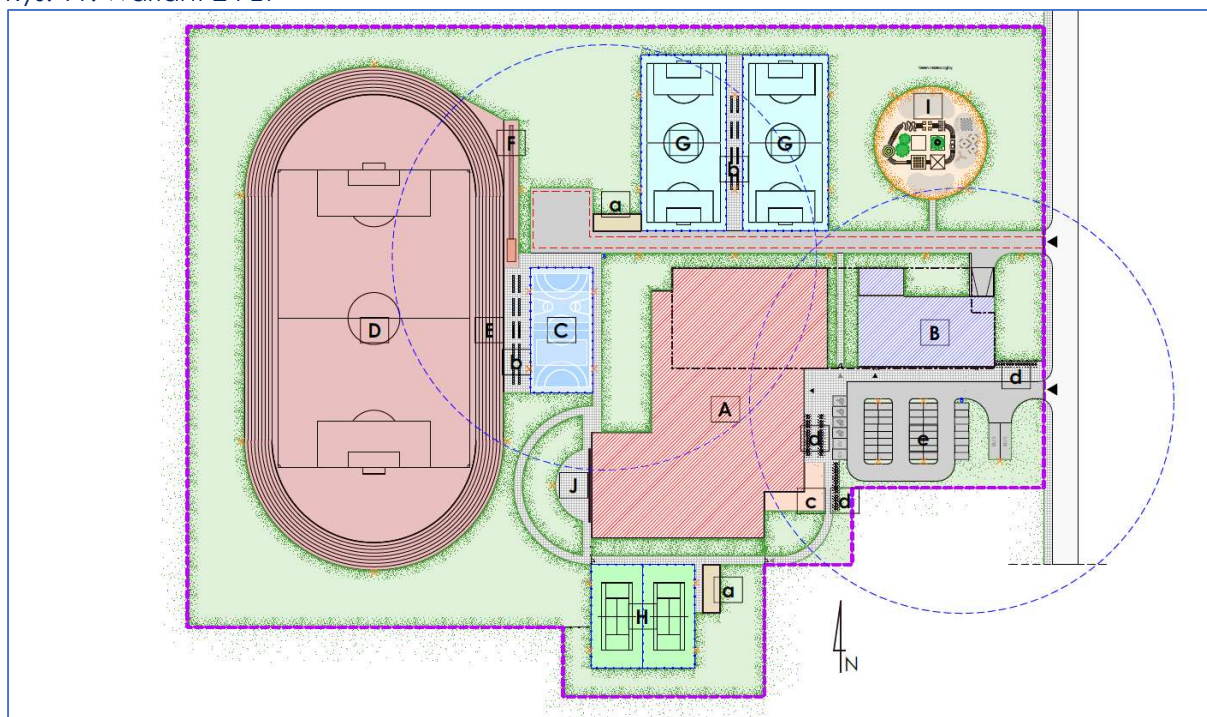
Tak jak w wariancie 1 zaleca się sytuowanie boiska piłkarskiego na docelowej działce wzdłuż osi północ – południe. Jeśli parametry działki pozwolą, to takie usytuowanie jest również korzystne dla pozostałych boisk.

5.3.2 Uproszczona koncepcja zagospodarowania terenu (z wyszczególnieniem poszczególnych funkcji m.in. parking, drogi, budynek w tym m.in. strefy: basenowa, rekreacyjna, zaplecza), zieleń, z wyszczególnieniem powierzchni (zabudowy, całkowitej, użytkowej)

Wariant 2 zakłada realizację inwestycji w jednym etapie w oparciu o takie funkcje jak:

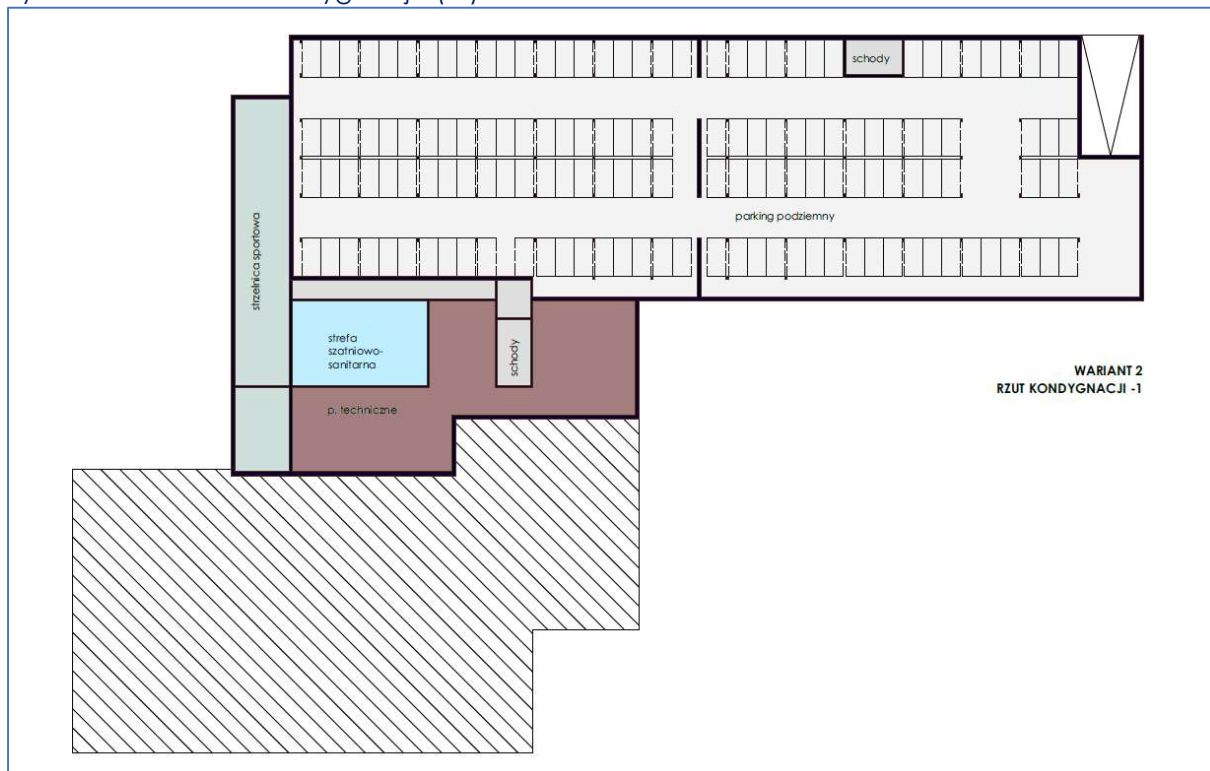
- budynek główny Centrum Sportu
- lodowisko / wrotkowisko - 20x40 m
- boisko wielofunkcyjne 22x44 m
- boisko piłkarskie 105x68 m
- bieżnia 400 m, 8 torów
- tor do skoku w dal
- boisko piłkarskie typu "Orlik" - 30x62 m
- zewnętrzny kort tenisowy
- plac zabaw
- zewnętrzna ścianka wspinaczkowa
- budynek sanitarny
- trybuny (80-100 miejsc)
- taras bistro
- parking rowerowy
- parking, w tym dla samochodów osobowych, autokarów, ON, rodzinne i ładowania aut elektr.

Rys. 11: Wariant 2 PZT



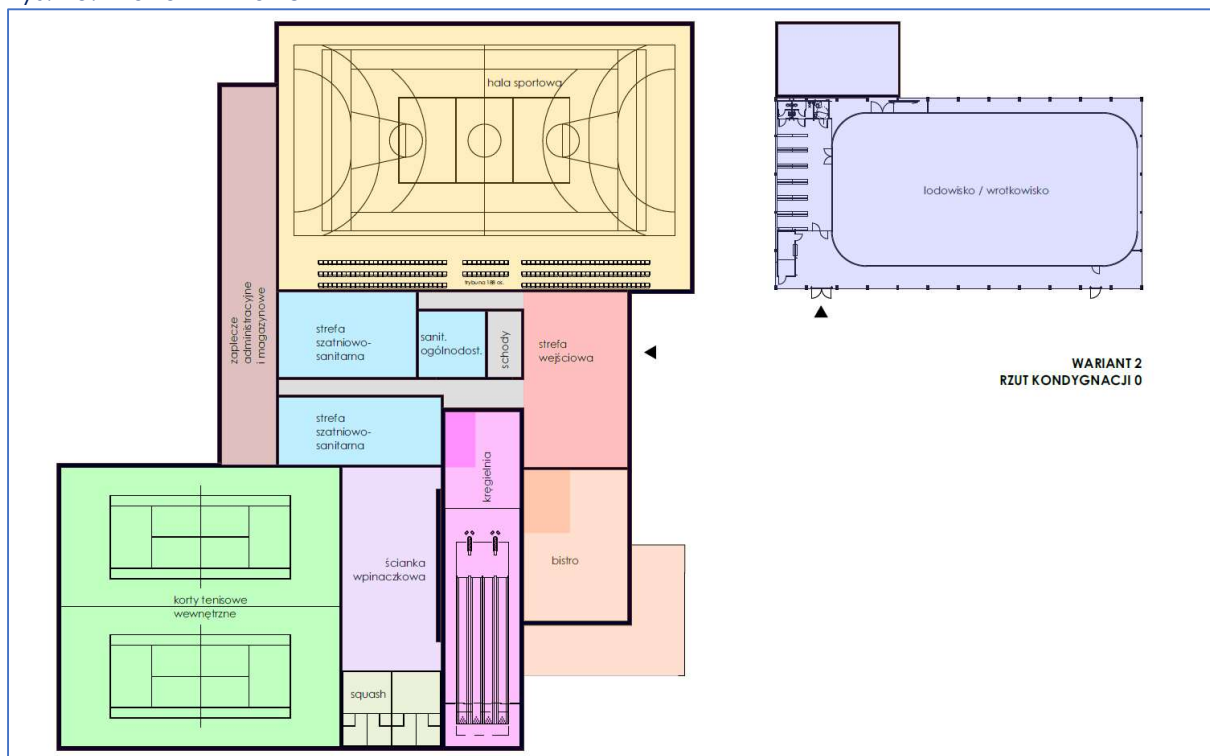
Opracowanie własne

Rys. 12: Wariant 2 – kondygnacja (-1)



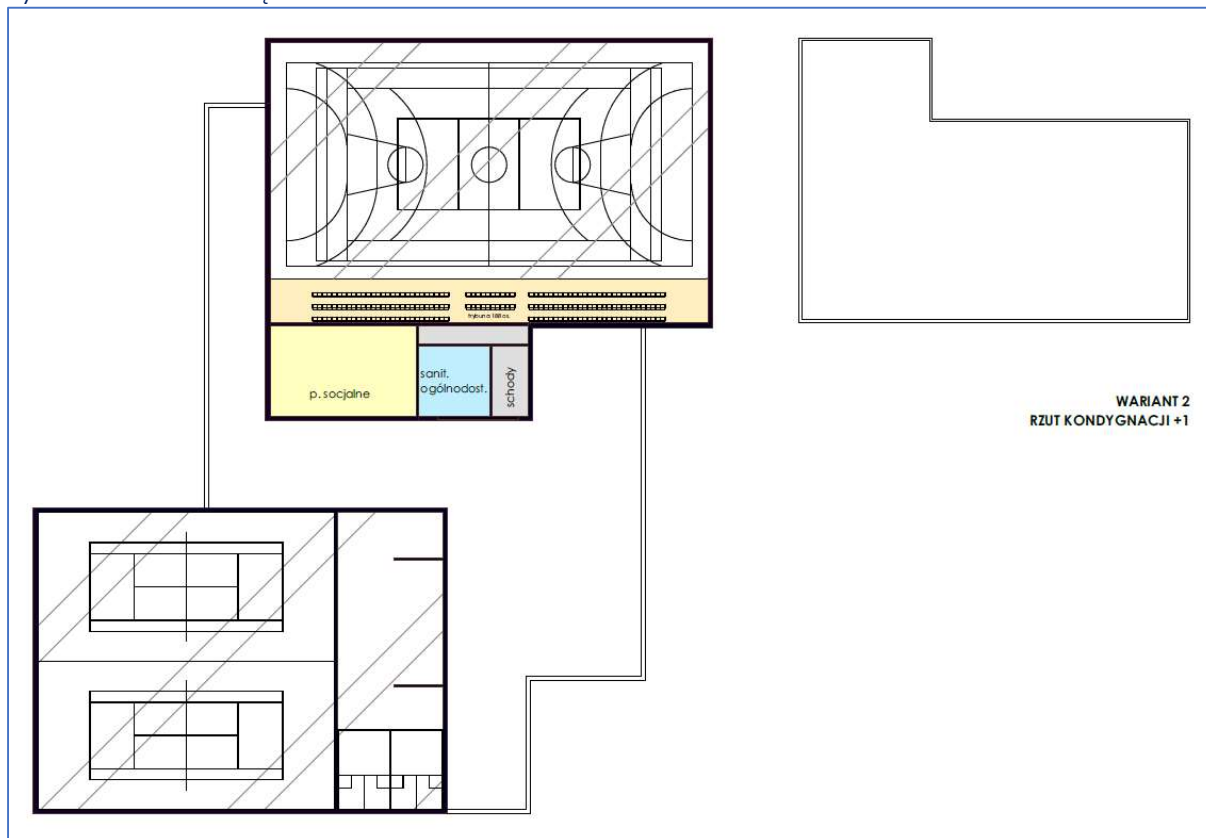
Opracowanie własne

Rys. 13: Wariant 2 Parter



Opracowanie własne

Rys. 14: Wariant 2 Piętro



Opracowanie własne

Rys. 15: Wariant 2 wybrane inspiracje



Opracowanie własne

5.4 Wariant 3

5.4.1 Opis wariantu i jego krótka charakterystyka

Wstępna koncepcja zakłada zajęcie terenu o powierzchni ok. 3,8 ha i jest wersją pośrednią. Zabudowę stanowią obiekty przylegające do siebie:

- budynek lodowiska /wrotkowiska z niezależnym wejściem, własnym zapleczem sanitarnym i technicznym. Jest obiekt otwarty, zadaszony,
- budynek główny, mieszczący w parterze halę sportową wyposażoną w boisko wielofunkcyjne (piłka nożna, piłka ręczna, siatkówka, koszykówka) oraz trybuny na dwóch kondygnacjach. Zaplecze szatniowo-sanitarne dla użytkowników, sanitariaty ogólnodostępne dla widzów oraz zaplecze administracyjne i magazynowe również znajdują się w parterze obiektu. Kondygnacja podziemna obu budynków przeznaczona jest na parking podziemny na 117 miejsc. W podpiwniczeniu budynku głównego znajdują się również pomieszczenia techniczne. Przed budynkami poprowadzona jest droga wewnętrzna z przylegającymi do niej miejscami parkingowymi w ilości 50 miejsc. Na chodniku przy budynkach zlokalizowane są również miejsca postojowe dla rowerów w ilości 78 miejsc.

Za budynkami zlokalizowane zostały 2 korty tenisowe o nawierzchni poliuretanowej, otoczone piłkochwyłami oraz boisko wielofunkcyjne o wymiarach 22x44 m z poliuretanową nawierzchnią, przystosowane do gry w piłkę nożną, piłkę ręczną, siatkówkę i koszykówkę, również zabezpieczone piłkochwyłami. W bliskim sąsiedztwie kortów tenisowych zlokalizowane jest boisko piłkarskie o wymiarach 105x68 m z nawierzchnią trawiastą. Wokół boiska znajduje się bieżnia lekkoatletyczna o dystansie 400 m, posiadająca 8 torów oraz prosty odcinek 100 m. Pomiedzy boiskiem, a bieżnią znajduje się tor do skoku w dal z rozbiegiem dł. 40 m i zeskocznią piaszczystą 3x9 m. Trybuny na 100 miejsc zlokalizowane są przy boisku z bieżnią. Obiekty sportowe zewnętrzne posiadają niezależne zaplecze sanitarne w formie parterowego budynku. Teren wokół obiektów sportowych, budynków oraz niezbędnej komunikacji, pokryty jest zielenią niską oraz wysoką. Teren w całości ogrodzony.

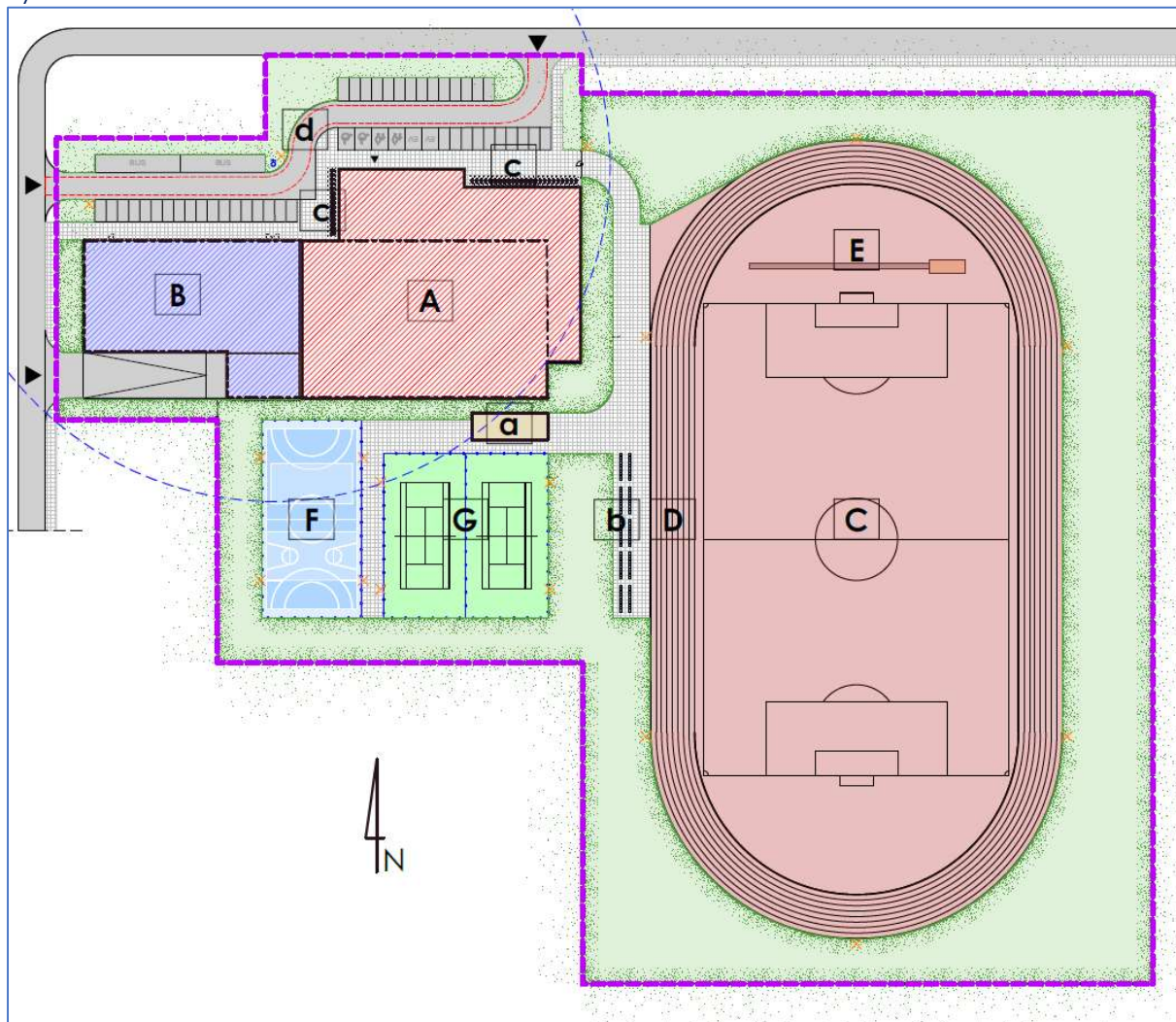
Tak jak w wariantcie 1 zaleca się sytuowanie boiska piłkarskiego na docelowej działce wzdłuż osi północ – południe. Jeśli parametry działki pozwolą, to takie usytuowanie jest również korzystne dla pozostałych boisk.

5.4.2 Uproszczona koncepcja zagospodarowania terenu (z wyszczególnieniem poszczególnych funkcji m.in. parking, drogi, budynek w tym m.in. strefy: basenowa, rekreacyjna, zaplecza), zieleni, z wyszczególnieniem powierzchni (zabudowy, całkowitej, użytkowej)

Wariant 3 zakłada realizację inwestycji w jednym etapie w oparciu o takie funkcje jak:

- budynek główny Centrum Sportu
- lodowisko / wrotkowisko - 20x40 m
- boisko wielofunkcyjne 22x44 m
- boisko piłkarskie 105x68 m
- bieżnia 400 m, 8 torów
- tor do skoku w dal
- zewnętrzny kort tenisowy
- budynek sanitarny
- trybuny (100 miejsc)
- parking rowerowy
- parking, w tym dla samochodów osobowych, autokarów, ON, rodzinne i ładowania aut elektr.

Rys. 16: Wariant 3 PZT



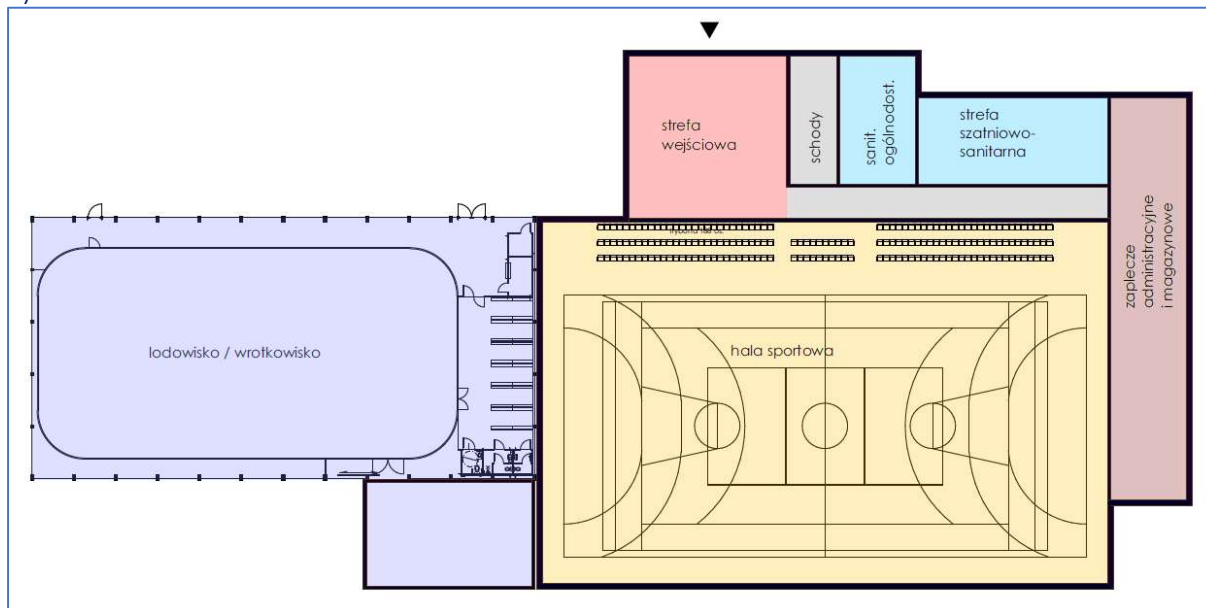
Opracowanie własne

Rys. 17: Wariant 3 – kondygnacja (-1)



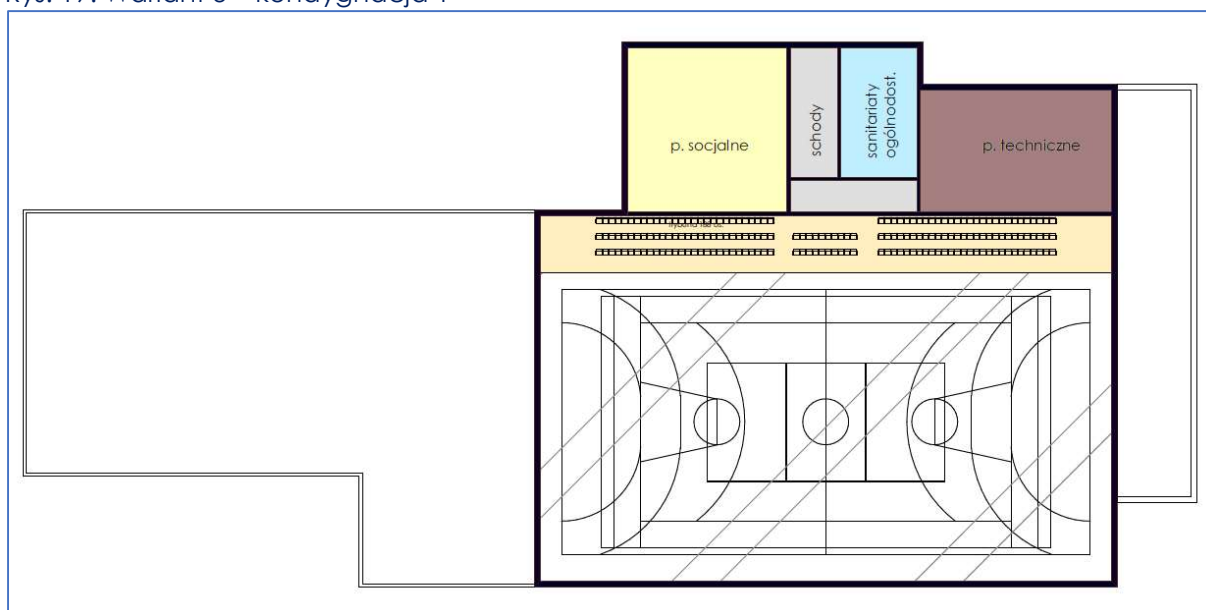
Opracowanie własne

Rys. 18: Wariant 3 Parter



Opracowanie własne

Rys. 19: Wariant 3 – kondygnacja 1



Opracowanie własne

6. ANALIZA EKONOMICZNA

6.1 Analiza kosztów inwestycji,

Koszty inwestycji zostały wstępnie oszacowane na podstawie cenników WKI Sekocenbud oraz danych rynkowych z zastrzeżeniem, że mogą ulec zmianie w zależności od przyjętych rozwiązań konstrukcyjnych oraz technologicznych. Na tym etapie analizy, szacuje się, że koszt inwestycji w wariantcie I wyniesie około 63,6 mln zł brutto, w wariantcie II 141 59,3 mln, wariantcie III 126,6 mln zł brutto. [tab. 5]

Tab. 5: Nakłady inwestycyjne

Lp.	Rodzaj nakładu inwestycyjnego	Wartość brutto [zł]		
		Wariant I	Wariant II	Wariant III
I.	PROJEKTOWANIE I NADZÓR	4 006 029	10 039 384	7 983 174
1.	Koszty projektowania z nadzorem autorskim	3 483 504	8 729 899	6 941 891
2.	Obsługa inwestycji w trakcie budowy /In-spektor nadzoru	522 526	1 309 485	1 041 284
II.	ARCHITEKTURA	56 740 318	139 477 634	114 126 533
1.	Budynek hali sportowej z budynkiem sanitarnym	23 625 606	58 714 476	47 995 520
2.	Instalacje sanitarne	10 398 402	25 452 967	20 989 323
3.	Instalacje elektro - energetyczne	7 464 722	18 550 309	15 219 922
4.	Instalacje sanitarne zewnętrzne /przyłącza	88 855	88 855	88 855
5.	Zagospodarowanie terenu	15 162 732	23 756 230	16 918 116
6.	Lodowisko/wrotkowisko	0	12 914 797	12 914 797
III.	WYPOSAŻENIE TRWAŁE	1 072 376	5 404 930	1 082 009
IV	WYPOSAŻENIE RUCHOME	1 734 381	4 346 477	3 456 256
	KOSZTY BUDOWY OGÓŁEM	63 553 103	159 268 424	126 647 972

Opracowanie własne

6.2 Analiza operacyjnych kosztów eksploatacji kompleksu po oddaniu do użytkowania, w tym ocena różnych wariantów zasilania i ogrzewania obiektu przy zastosowaniu odnawialnych źródeł energii.

Szacunek kosztów operacyjnych generowanych przez infrastrukturę wytworzoną w ramach projektu oparto o poniższe założenia.

Ceny materiałów i energii

Do wyliczenia kosztów eksploatacji przyjęto jako ceny wyjściowe dla mediów :

- a) cena energii elektrycznej (ze wszystkimi składnikami) - netto 880 zł/MWh,
- b) cena ciepła (ogrzewanie gazowe) - netto 275 zł/MWh,
- c) cena wody - netto 3,71 zł/m³,
- d) cena za odprowadzenie ścieków - netto 9,98 zł/m³,

Na podstawie kosztów zużycia na obiektach porównywalnych powierzchniach i funkcjach przyjęto koszty:

- a) zużycie chemii basenowej - netto 18 zł/m² lustra wody
- b) ochrona i monitoring - netto 500 zł/ m-c
- c) usługa telefoniczna i Internet - netto 300 zł/ m-c
- d) wyposażenie i drobny sprzęt - netto 0,2 zł/m² PNt budynku
- e) środki czystości - netto 2 zł/ m² PNt budynku

- | | | |
|----|---------------------------------|---|
| f) | wywóz śmieci | - 400 zł/ 1 100 l |
| g) | zakup materiałów biurowych | - netto 0,5 zł/m ² PNt budynku |
| h) | odzież ochronna dla pracowników | - netto 500 zł/rok*os. |
| i) | szkolenia pracowników | - netto 90 zł/ rok*os. |

Koszty ubezpieczeń

Koszty ubezpieczeń są bardzo zróżnicowane, zależą od rodzaju obiektu, wyposażenia oraz zakresu ochrony i są wyceniane indywidualnie dla każdego klienta. Do analizy przyjęto stawki ubezpieczenia: ubezpieczenie majątkowe 0,09 % od sumy ubezpieczenia.

Podatki i opłaty

Stawki podatku od nieruchomości określa Uchwała nr 74/IX/9/2024 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 listopada 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości. Z uwagi że obiekt będzie zarządzany przez Gminny Ośrodek Sportu i Rekreacji w Konstancinie-Jeziorna, będący jednostką budżetową w analizie nie uwzględniono kosztów podatków.

Zatrudnienie

Przewidywane zatrudnienie przedstawia tab. 6. Stawki wynagrodzenia przyjęto na podstawie danych Zamawiającego.

Tab. 6: Zatrudnienie

Stanowisko	Liczba zatrudnionych			Stawka wynagrodzenia brutto [zł/m-c].
	Wariant I	Wariant II	Wariant III	
Obiekt czynny od 8:00 do 21:00				
Kierownik obiektu	1	1	1	9 000
Recepcja - kasjer/ka	3	6	6	6 150
Konserwator/ pracownik techniczny	3	6	6	5 900
Personel sprzątający jeżeli dotyczy*	6	9	6	5 780
Animator/ instruktor	3	6	3	6 150
Razem	16	28	22	X

Opracowanie własne

Koszty eksploatacji

Koszty eksploatacji szacuje się na około 2,2 mln zł brutto dla wariantu I, 4,0 mln zł dla wariantu II i 3,3 mln zł brutto dla wariantu III. Koszty eksploatacji nie uwzględniają podatków od nieruchomości.

Tab. 7: Koszty eksploatacji

Koszty eksploatacji - zestawienie zbiorcze	jedn.	Wariant I	Wariant II	Wariant III
Zużycie materiałów i energii, w tym:	zł brutto	409 474	989 091	823 774
E. elektryczna	zł brutto	223 786	545 530	457 683
Ciepło	zł brutto	105 016	263 023	221 705
Usługi obce	zł brutto	201 318	333 978	322 270

Razem podatki i opłaty	zł brutto	0	0	0
Wynagrodzenia	zł brutto	1 179 360	2 042 640	1 613 160
Ubezpieczenia społeczne	zł brutto	241 533	418 333	330 375
Pozostałe koszty rodzajowe	zł brutto	177 198	226 150	221 206
Razem	zł brutto	2 208 883	4 010 191	3 310 785

Opracowanie własne

Ocena różnych wariantów zasilania i ogrzewania obiektu przy zastosowaniu odnawialnych źródeł energii.

Zamawiający nie podał dokładnej lokalizacji planowanej inwestycji, dlatego do symulacji kosztów eksploatacji jako źródło ciepła przyjęto kotły gazowe. Zasilanie z sieci miejskiej może stanowić dodatkowy koszt rzędu 3 mln zł brutto. Koszt 1 m przyłączy ciepłowniczych szacuje się na około 2,0 tys. zł brutto. Wykorzystanie wód geotermalnych wiąże się z nakładami około 40 mln zł, w tym kosztów odwiertów oraz infrastruktury naziemnej koniecznej do przetwarzania wody geotermalnej. W przypadku pozyskiwania wody o zbyt niskiej temperaturze może wiązać się z koniecznością instalacji absorpcyjnych pomp ciepła oraz kotła wysokotemperaturowego, co zdecydowanie podnosi nakłady inwestycyjne. Ze względu na wysoki koszt realizacji odwiertów wody geotermalnej proponuje się zastosowanie geotermii płytowej z wykorzystaniem gruntowych pomp ciepła częściowo zasilanych energią elektryczną pozyskiwaną z instalacji fotowoltaicznej.

Dokładna analiza opłacalności tej inwestycji powinna być przeprowadzona na etapie projektowania lub wykonywania programu funkcjonalno-użytkowego.

6.3 Oszacowanie wymaganej rocznej dopłaty z budżetu gminy do utrzymania obiektu

Oszacowanie rocznej dopłaty z budżetu Gminy do działalności obiektu sporządzono na podstawie przeprowadzonej symulacji przychodów. Przedstawione ceny usług zostały oszacowane na podstawie cen funkcjonujących w obiektach konkurencyjnych. Do analizy przyjęto ceny uśrednione uwzględniające ewentualne stosowane przez Zamawiającego upusty.

Tab. 8: Przyjęte ceny usług

Rodzaj usługi	jedn.	Ilość	Cena brutto [zł]
Cała hala - wynajem komercyjny (eventy, koncerty itp.)	szt./ rok	15	5 000
Hala - wynajem godzinowy 25 godz./m-c	godz./rok	300	450
Wynajem klubu 1 trening dziennie po 2 godz.	godz.	700	100
Lodowisko / wrakowisko	wejście	36 000	12
Kort tenisowy	godz./rok	23 800	35
Wynajem boiska wielofunkcyjnego	godz./rok	720	100
Wynajem stadionu imprezy masowe, (2x m-c sezon letni)	godz./rok	14	8 000
Wynajem stadionu - godziny	godz./rok	360	350
Wynajem powierzchni komercyjnych	m²	1 570	50

Opracowanie własne

Zakłada się również, że lodowisko /wrotkowisko będzie czynne poprzez 10 m-cy w roku. Dwa miesiące będzie trwało przygotowanie do sezonu zimowego i sezonu letniego. Jednocześnie podczas sesji na tafli może przebywać 50 osób, a obiekt będzie wykorzystany w 30%

Przychody z wynajmu kortów tenisowych oszacowano opierając się na badaniach GUS z których wynika, że 38,8 % populacji mieszkańców Polski bierze udział w zajęciach rekreacyjno-ruchowych, z czego 7,8% gra w tenisa a tylko 5,8% robi to regularnie. Średnio jedna osoba rocznie spędza rekreacyjnie na korcie około 53 godz. Przyjmując, że w zasięgu oddziaływania inwestycji liczonej czasem dojazdu do 30 min mieszka około 504 tys. osób wynika, że systematycznie gra około 890 spośród nich.

Przy tych założeniach oszacowano przychody w wysokości około 0.6 mln zł brutto dla wariantu I, 2,6 mln zł dla wariantu II i 1,4 mln zł brutto dla wariantu III.

Tab. 9: Przychody

Rodzaj usługi	jedn.	Ilość	cena zł
Cała hala - wynajem komercyjny (ewenty, koncerty itp.)	szt.	15	5000
Hala - wynajem godzinowy 25 godz./m-c	godz.	300	450
Wynajem kluby 1 trening dziennie	godz.	700	100
Lodowisko / wrotkowisko	wejście	36000	12
Kort tenisowy (cena średnia)	godz.	23800	35
Wynajem boiska wielofunkcyjnego		720	100
Wynajem stadionu imprezy masowe, (2x m-c sezon letni)	godz.	14	8000
Wynajem stadionu - godziny	godz.	360	350
Wynajem powierzchni komercyjnych	m ²	1570	50

Opracowanie własne

Na podstawie przyjętych założeń zostały określone spodziewane obciążenia Gminy z tytułu realizacji oraz późniejszej eksploatacji zamierzonej inwestycji [tab. 10].

Tab. 10: Oszacowanie rocznej dopłaty z budżetu Gminy

Założenia		Wariant I	Wariant II	Wariant III
Nakłady inwestycyjne brutto	zł brutto	63 553 103	145 071 275	112 450 823
Środki własne	zł brutto	30 000 000	30 000 000	30 000 000
Kredyt inwestycyjny	zł brutto	33 553 103	115 071 275	82 450 823
Koszty	zł brutto	2 208 883	4 013 291	3 310 785
Przychody	zł brutto	590 000	2 620 854	1 438 500
EBITDA	zł brutto	-1 618 883	-1 392 437	-1 872 285
Spłata kredytu	zł brutto	1 973 712	6 158 682	4 412 817
Odsetki - średnio/rok	zł brutto	984 784	3 564 972	2 419 932
Dopłata z budżetu Gminy	zł brutto	4 577 378	11 116 092	8 705 033

Opracowanie własne

7. ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1 - Część rysunkowa Wariantów I, II, III

8. ZASTRZEŻENIA

Niniejsze opracowanie zostało wykonane przez AgraSport Consulting (będącego marką firmy Agraria sp. z o. o.) i poparte wiedzą zarówno w dziedzinie doradztwa w zakresie obiektów sportowych, w tym basenów, Aquaparków, wynikającego z wieloletniego doświadczenia konsultantów, analityków, prawników oraz menadżerów na co dzień zarządzających i zajmujących się obiektami wodnymi. Wszystkie analizy i opinie zawarte w opracowaniu zostały przygotowane w dobrej wierze przez konsultantów posiadających merytoryczną wiedzę, w tym zakresie. Ponieważ rynek, a wraz z nim stosowane rozwiązania techniczne, technologiczne, organizacyjne jak również koszty budowy i eksploatacji ulegają dynamicznym zmianom, wymaga to od każdego użytkownika, korzystania z niniejszego opracowania w okresie jego przydatności czasowej. Dokument został opracowany w listopadzie 2025 roku zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, na podstawie dostępnych w tym czasie wersji dokumentów programowych i strategicznych oraz danych i dokumentów dotyczących planowanego przedsięwzięcia, które zostały udostępnione Wykonawcy przez Zamawiającego, a także analiz własnych wykonanych przez Wykonawcę w okresie realizacji umowy.

Wykonawca wypełniając obowiązek jasnego i precyzyjnego określenia przedmiotu zamówienia wskazał w opracowaniu standardowe określenia techniczne, które są zwykle używane w danej dziedzinie i zrozumiałe dla wszystkich osób zawodowo trudniących się działalnością w danej branży. Wykonawca dochował zasady określenia kluczowych parametrów w sposób obiektywny, z zachowaniem zasad ustawowych, nie wskazał także nazw własnych producentów, klauzul, które wskazywałyby znaki towarowe, patenty lub pochodzenie, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego producenta lub dostawcę, by nie doprowadzić do uprzywilejowania lub wyeliminowania niektórych wykonawców lub produktów. Wszelkie materiały, urządzenia lub produkty wskazane w niniejszym opracowaniu w formie opisowej i/lub na wizualizacjach, zdjęciach i rysunkach należy traktować jako poglądowe. Prezentowane w opracowaniu materiały wizualizacyjne są własnością wykonawcy lub pochodzą z ogólnodostępnych źródeł. Wykonawca opisał materiały, urządzenia lub produkty poprzez podanie odpowiednich granicznych minimalnych parametrów, cech technicznych i jakościowych, których oczekuje się na etapie wykonawczym, a które służyć mają także przez swój wyczerpujący opis w przygotowaniu oferty przez potencjalnego wykonawcę odzwierciedlającej potrzeby i założenia Zamawiającego dla oferowania rozwiązań nie gorszych niż założone w opracowaniu.

Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności z tytułu użycia w opracowaniu przekazanych przez Zamawiającego niewłaściwych danych i/lub informacji dotyczących planowanego przedsięwzięcia. W przypadku wprowadzania przez Zamawiającego zmian do niniejszego opracowania, zmodyfikowana wersja musi zawierać referencje do jej obecnej wersji z podaniem Wykonawcy oraz wyraźne wskazanie zakresu dokonanych zmian i uzupełnień. Wykonawca nie jest zobowiązany uczestniczyć w aktualizacji i nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne braki i błędy, które mogą wynikać z jej zaniechania lub niewłaściwego wykonania przez Zamawiającego. Koncepcja została przygotowana dla konkretnego projektu zgodnie z jego zakresem i w związku z tym, nie powinna być używana lub stosowana dla innych projektów bez przeprowadzenia niezależnej weryfikacji celem oceny jej przydatności do innych projektów. Firma Agraria sp. z o. o. nie przyjmuje odpowiedzialności lub odpowiedzialności odszkodowawczej w związku z użyciem tego dokumentu niezgodnie z jego przeznaczeniem. Jakakolwiek osoba używająca lub posługująca się tym dokumentem dla takich celów zgadza się chronić firmę Agraria sp. z o. o. przed jakąkolwiek stratą lub szkodą wynikłą z tego tytułu. Agraria sp. z o. o. nie akceptuje odpowiedzialności ani odpowiedzialności odszkodowawczej w stosunku do jakiegokolwiek innej strony lub osoby niż ta, dla której opracowano niniejszy dokume

