

Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Sosnowcu

Sosnowiec, 14 stycznia 2025 roku

URZĄD MIEJSKI w SOSNOWCU  
BIURO RADY MIEJSKIEJ

DYR.002.1.2025  
L.dz.10

wpłynęło 16. 01. 2025

L.dz. ....zai. ....

Podpis .....

PREZYDENT  
ARKADIUSZ CHĘCIŃSKI  
15.01.25

Szanowny Pan  
Michał Kaźmierczak  
Przewodniczący Komisji  
Kultury, Sportu i Rekreacji  
Rady Miejskiej w Sosnowcu

W imieniu Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji przedkładam materiał na posiedzenie Komisji dotyczący omawianego tematu: Plany gruntownej modernizacji kąpieliska Sielec, która odbędzie się 21 stycznia 2025 roku.

Z poważaniem

DYREKTOR  
*J. Górak*  
Jerzy Górak

Dane do kontaktu:

Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji  
41-200 Sosnowiec, ul. 3 Maja 41  
tel. (32) 266 34 26  
tel. kom. 503 342 127

e-mail: sekretariat@mosir.sosnowiec.pl

nr rachunku bankowego: 70 1020 2313 0000 3402 0579 7677

Dane podatnika:

Gmina Sosnowiec  
41-200 Sosnowiec, al. Zwycięstwa 20  
NIP: 644 345 36 72

<http://www.mosir.sosnowiec.pl>

## Plany gruntownej modernizacji Kąpieliska Sielec

Pływalnia Letnia przy ul. 3 Maja 41 w Sosnowcu powstała w 1965 r. jako dar Społecznego Komitetu Upiększania Miasta zarządzany przez Zielęń Miejską. W roku 1966 r. ówczesny Miejski Ośrodek Sportu, Turystyki i Wypoczynku przejął obiekt od Zieleni Miejskiej. Od roku 1978 obiekt jest siedzibą dyrekcji MOSiR.

Od dnia rozpoczęcia działalności obiekt poddawany był pracom modernizacyjnym, a z ważniejszych z nich należy wymienić:

1. W latach 1996 - 1997: remont i modernizacja nawierzchni wokół basenów oraz boisk,
2. W roku 1998: montaż zjeżdżalni wodnej,
3. W latach 1999 - 2001: budowa stacji uzdatniania wody basenowej,
4. W latach 2000 - 2001: wymiana ogrodzenia,
5. W roku 2024: wymiana nawierzchni poliuretanowej przy brodziku,

Z powyższego wynika, że obiekt nigdy nie przeszedł poważniejszego zakresu robót modernizacyjnych, a najważniejsze jego elementy - niecki basenowe - nigdy nie były poddane jakiegokolwiek modernizacji od początku powstania obiektu. Ponadto zdecydowana większość zrealizowanych robót modernizacyjnych miała miejsce ponad 20 lat temu.

Władze miasta jak i kierownictwo jednostki dostrzegając problem starzejącego się obiektu cieszącego się jednocześnie dużą popularnością wśród mieszkańców naszego miasta zdecydowały o rozpoczęciu działań mających na celu przeprowadzenie jego gruntownej modernizacji. W efekcie, w ramach realizacji przez jednostkę planu budżetu w 2020 roku udzielono zlecenia na opracowanie projektu budowlanego kompleksowej modernizacji pływalni, który zakłada budowę budynku zaplecza szatniowego i kasy biletowej oraz wodnego placu zabaw, przebudowę zaplecza technologicznego w istniejącym budynku, przebudowę zespołu istniejących niecek basenowych i boisk rekreacyjnych. Projekt zrealizowało [REDAKTOWANE]. Podstawą rozwiązań projektowych był program funkcjonalno – użytkowy opracowany w 2019 roku i zawarta w nim koncepcja.

Projekt przewiduje gruntowną przebudowę pływalni z zachowaniem jej dotychczasowych głównych funkcji ale w oparciu o nowoczesne technologie i składa się na niego:

1. Przebudowa zaplecza socjalno – technologicznego w części istniejącego budynku o powierzchni 527 m<sup>2</sup> zajmowana przez urządzenia technologii basenowej oraz przez pomieszczenia dla obsługi technicznej obiektu.
2. Modernizacja zespołu niecek basenowych polegająca na montażu nowych niecek w miejscu istniejących o łącznej powierzchni 1641 m<sup>2</sup>. Zaprojektowano niecki prefabrykowane z paneli stalowych ocynkowanych ogniowo wykończonych zbrojoną membraną foliową z PCV o grubości min. 1,5 mm wykonywaną na miejscu w procesie zgrzewania. Największa niecka zostanie podzielona na trzy mniejsze, w tym dwa baseny rekreacyjne, z czego jeden (B) o powierzchni 200 m<sup>2</sup> i głębokości 1,00 m, drugi (D) o powierzchni 360 m<sup>2</sup> i głębokości 1,20 m oraz trzeci basen sportowy (C) o powierzchni 560 m<sup>2</sup> i głębokości 1,60 m. Plaża wokół tych niecek zostanie wykonana z desek z drewna egzotycznego iroko wspartych na stalowych kratownicach przestrzennych. Zapewni to jej wieloletnią trwałość i estetykę. Dotychczasowa głęboka niecka basenowa zostanie z kolei podzielona na dwie. Jedna (A) o powierzchni 161 m<sup>2</sup>

- 4,30 m, przy której zaplanowano trampolinę do skoków oraz druga (D1) o powierzchni 360 m<sup>2</sup> i głębokości 3,15 m zaplanowana jako niecka do nurkowania.
3. Modernizacja zespołu boisk sportowych o łącznej powierzchni 850,19 m<sup>2</sup> z nawierzchnią poliuretanową i nowymi piłkochwytyami.
  4. Dotychczasowy brodzik dla dzieci zostanie zlikwidowany, a jego funkcję przejmie pierwszy w naszym mieście wodny plac zabaw. Będzie usytuowany w strefie przylegającej do Parku Sieleckiego i wydzielony niezależnym ogrodzeniem gabionowym, po to by mógł funkcjonować w okresach przed lub po sezonie kąpielowym przy sprzyjającej aurze. Wodny plac zabaw będzie miał 258,96 m<sup>2</sup> powierzchni i niezależną stację uzdatniania wody.
  5. Budowa budynku zaplecza szatniowego z kasą biletową o łącznej powierzchni użytkowej 175,18 m<sup>2</sup>. Zaprojektowano budynek parterowy z umywalniami, przebieralniami, natryskami i toaletami dla użytkowników, z elewacją o stonowanych barwach z użyciem materiałów nawiązujących do sąsiadującego Zamku Sieleckiego – cegła, kamień, drewno i metal (zgodnie z zaleceniami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków).
  6. Przebudowa trybun nad kanałem technicznym wraz z montażem zjeżdżalni rodzinnej. Obecne trybuny mają być zastąpione nowymi żelbetowymi lub prefabrykowanymi po uprzednim wypełnieniu 3700 m<sup>3</sup> wolnych przestrzeni gruntobetonem lub inną mieszkanką mineralną. Obecna zjeżdżalnia i wieża do skoków zostaną zlikwidowane. Ich miejsce zastąpią trampolina i szeroka zjeżdżalnia rodzinna poprowadzona z górnego tarasu w kierunku jednego z położonych niżej basenów rekreacyjnych.
  7. Rozbiórka elementów zagospodarowania i małej architektury oraz montaż nowych obiektów – ławki, kosze, stojaki rowerowe, latarnie oświetleniowe, wiata śmietnikowa.
  8. Ułożenie nawierzchni dla ruchu kołowego.
  9. Przebudowa zewnętrznych instalacji energii elektrycznej, wody oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Teren będzie monitorowany oraz wyposażony w nagłośnienie i strefy wifi.

Z kosztorysu dołączonego do projektu wynika, że koszt realizacji przedsięwzięcia oszacowano w 2020 roku na kwotę 21.382.320 zł. brutto. Należy mieć na względzie, że od czasu tej wyceny ceny materiałów i robót budowlanych znacznie wzrosły. Dodatkowo istotnym faktem jest, że posiadamy jedynie projekt budowlany, nie mamy projektu technicznego. Dopiero po opracowaniu jego, i na jego podstawie kosztorysu inwestorskiego będziemy znali aktualną wartość prac o charakterze kosztorysu inwestorskiego. Faktyczne koszty będą znane dopiero po przeprowadzeniu postępowania przetargowego na wybór wykonawcy robót budowlanych.

W maju 2021 roku Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Sosnowcu dodatkowo zlecił na podstawie zawartej umowy spółce [REDAKTOWANE] z o.o. wykonanie analizy dotyczącej Projektu w formule Partnerstwa Publiczno - Prywatnego „Modernizacja Pływalni Letniej oraz budynku dyrekcji MOSiR” w Sosnowcu. Zgodnie z umową doradztwo w ramach Projektu obejmowało: Opracowanie oceny efektywności zgodnie z wymogami określonymi w ustawie z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-privatnym (t.j. Dz.U. 2020 poz. 711, z późn. zm.) oraz we właściwych Wytycznych PPP, opracowanych przez Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju. Przeprowadzenie testu rynku w celu weryfikacji założeń przyjętych do analiz oraz badania wstępnego zainteresowania wśród



potencjalnych inwestorów realizacją Zadania. Opracowanie formularza zgłoszeniowego dla Zadania do objęcia wsparciem doradczym w procesie wyboru partnera prywatnego, składanego do Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej, Departament Partnerstwa Publiczno-Prywatnego.

Wynikiem takiej analizy był wniosek, że realizacja projektu w formule PPP bez dodatkowego budynku nie jest dla Miasta opłacalna, bowiem Miasto oprócz zapewnienia pokrycia kosztów nierentownej działalności Pływalni Letniej musi zapewnić partnerowi prywatnemu także zwrot na kapitale.

Z punktu widzenia możliwości realizacji Projektu w formule PPP, Projekt charakteryzuje się bardzo niekorzystną relacją możliwych do uzyskania przychodów „z rynku” w stosunku do nakładów inwestycyjnych. Komponent komercyjny (powierzchnie pod wynajem) jest zbyt mały, aby możliwe było uzyskanie przez partnera prywatnego satysfakcjonującej stopy zwrotu na zainwestowanym kapitale bez znaczącego wsparcia ze strony Miasta.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że realizacja Projektu w scenariuszu PPP jest nieopłacalna z punktu widzenia strony publicznej. Nieco lepsze wyniki finansowe, ale wciąż istotnie ujemne, osiąga Miasto w scenariuszu samodzielnej realizacji Projektu przez podmiot publiczny.

Wynika to z faktu, że w wariantcie PPP założono dopłaty za dostępność, płatne z budżetu Miasta, które powodują, że projekt jest nieco powyżej granicy opłacalności z perspektywy partnera prywatnego oraz jako samoistne przedsięwzięcie biznesowe (co warunkuje możliwe finansowanie przez banki). Wymaga to jednak znaczących dopłat, przekraczających 290 tys. zł miesięcznie przez cały rok, dzięki którym prawie trzy czwarte przychodów partnera prywatnego pochodzić będzie z budżetu Miasta.

Modernizacja powierzchni budynku dyrekcji MOSiR, a następnie komercyjny wynajem tych powierzchni, generuje zbyt małe przepływy finansowe, by pokrywać deficyt związany z funkcjonowaniem Pływalni Letniej.

Wszystko to sprawia, że na obecnym etapie analiz należy stwierdzić, iż dla Miasta bardziej korzystna jest realizacja Projektu samodzielnie niż w formule PPP.

Podsumowując należy zaznaczyć, że Gmina cały czas poszukuje także możliwości pozyskania dofinansowania ze środków zewnętrznych dla realizacji gruntownej modernizacji Kąpieliska Sielec.

DYREKTOR  
*J. Górak*  
Jerzy Górak