



# Minister Sportu i Turystyki

BM-WRP.054.8.2026

Warszawa, dnia 18 marca 2026 r.

**Pan**

**Włodzimierz Czarzasty**

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 3106 Pana Posła Piotra Glińskiego w sprawie opóźnień w budowie hali lodowej w Zakopanem uprzejmie informuję, co następuje.

Problemy z inwestycją polegającą na budowie toru lodowego w Zakopanem rozpoczęły się od nienależytego przygotowania programu funkcjonalno-użytkowego, który był bardzo ogólnikowy i nie zawierał konkretnych rozwiązań funkcjonalno-użytkowych, co skutkowało szeroką interpretacją oraz uznaniowością po stronie generalnego wykonawcy. W trakcie postępowania dotyczącego wyboru wykonawcy udzielano niekompletnych odpowiedzi, które nie doprecyzowywały zakresu robót. Planowany termin zakończenia inwestycji był niemożliwy do utrzymania ze względu na konieczność uzyskania szeregu uzgodnień, m.in. odstępstwa od warunków pożarowych, uzgodnień z Tatrzańskim Parkiem Narodowym czy pozwolenia na budowę. Tego typu uzgodnienia wiążą się z długotrwałymi procedurami administracyjnymi. Konieczne były także uzupełnienia dokumentacji oraz czas, który upłynął w procedurze odwoławczej. W momencie rozpoczęcia prac wykonawca miał 15 miesięcy na realizację wszystkich prac projektowych i budowlanych. Biorąc pod uwagę stopień

zaawansowania technologicznego obiektu oraz jego kubaturę, wskazany czas realizacji inwestycji był nierealny.

Po 9 miesiącach obowiązywania umowy stan realizacji prac wynosił 1,03%. Faza projektowa nie została zakończona, a pozwolenie na budowę nie zostało uzyskane. Kolejnym problemem były opóźnienia wynikające z niekompletnych prac projektowych (nieuwzględniających uwag nadzoru inwestorskiego), co ostatecznie doprowadziło do zmiany projektanta. Podjęto również szereg decyzji rozszerzających zakres inwestycji o nowe funkcjonalności, m.in. podwyższenie kubatury obiektu o 4 m, co wymusiło przeprojektowanie szeregu instalacji poprowadzonych pod sufitem toru, czy doprojektowanie ścianki wspinaczkowej. Jednocześnie generalny wykonawca wystąpił z wnioskiem o mediacje w sprawie zwiększenia wynagrodzenia.

Jak widać, prowadzenie tej inwestycji nie miało wyraźnego planu, a wiele jej elementów było ustalanych na bieżąco.

#### **Ad 1.**

W momencie przejścia władzy przez nowy rząd inwestycja nie była zakończona ze względu na obciążenie istotnymi problemami organizacyjnymi i projektowymi (31.05.2023 r. termin zakończenia zgodnie z pierwotną umową). W związku z wprowadzeniem wielu istotnych zmian projektowych pozostały do wykonania roboty dedykowane torowi lodowemu (w tym: m.in. instalacje chłodnicze, systemy wentylacji), roboty instalacyjne oraz specjalistyczne systemy techniczne (w tym systemy związane z funkcjonowaniem toru lodowego jako obiektu sportu wyczynowego), zagospodarowanie terenu oraz procedury formalne, w tym m.in. uzyskanie zamiennego pozwolenia na budowę i innych decyzji oraz uzgodnień z tym związanych.

## Ad 2.

Główne powody opóźnień w budowie zadaszonego toru lodowego:

- nieprecyzyjnie przygotowany Program Funkcjonalno-Użytkowy (jedynie 66 stron), który stanowił element postępowania przetargowego, w związku z brakiem konkretnych rozwiązań funkcjonalno-użytkowych, wyjaśnienia szczegółowości rozwiązań i charakteru obiektu zadaszonego toru lodowego, stwierdzono:
  - nierealny termin realizacji inwestycji 18 miesięcy od momentu podpisania umowy,
  - brak dostatecznie precyzyjnych wytycznych technicznych w zakresie części instalacyjnej i specjalistycznej,
  - brak pełnej analizy warunków lokalnych (klimatycznych i konstrukcyjnych),
  - brak jednoznacznych wytycznych dotyczących niektórych elementów funkcjonalnych obiektu,
  - brak szeregu doprecyzowań już na etapie projektowania wykonawczego,
  - brak formalnych uzgodnień dotyczących funkcjonalności z głównym beneficjentem PZŁS.
- W konsekwencji już na wczesnym etapie realizacji pojawiły się konieczności doprecyzowań i zmian projektowych (wadliwa jakość dokumentacji projektowej na etapie opracowania pierwszego wniosku o wydanie pozwolenia na budowę przez Wydział Budownictwa Starostwa Tatrzańskiego).
- Przedłużająca się faza przygotowania dokumentacji projektowej oraz szereg zmian (podpisano 8 aneksów do pierwotnej umowy) wprowadzonych w trakcie realizacji inwestycji, w tym

w szczególności na początkowym etapie jej realizacji – lata 2022 i 2023:

- brak prawomocnego pozwolenia na budowę do końca września 2022 r. uniemożliwił realizację robót budowlanych w najlepszym dla budowy okresie i spowodował nieodwracalne opóźnienia w realizacji zadania,
  - zaprojektowany obiekt nie spełniał wymagań PFU – musiała zostać procedowana zmiana pozwolenia wraz ze zmianą projektu zarówno PZT<sup>1</sup> jak i PAB<sup>2</sup> (stan na dzień 31.01.2023 r.),
  - zlecenie robót dodatkowych - wzmocnienie słupów i konstrukcji stalowej budynku - etap I w związku z zaplanowaną realizacją montażu sufitu podwieszanego oraz systemu zdmuchiwania śniegu. (stan na dzień 22.06.2023 r.),
  - zlecenie robót dodatkowych - podniesienie wysokości budynku hali głównej z 8,5 m do 12,5 m z możliwością wykonania strefy boisk wielofunkcyjnych w międzytorzu.
- Podpisanie aneksu nr 6 z Generalnym Wykonawcą w związku z decyzją Zamawiającego o potrzebie wykonania stref ścianek wspinaczkowych wraz z wykonaniem niezbędnych robót w branży architektonicznej, konstrukcyjnej, elektrycznej i sanitarnej (stan na dzień 24.10.2023 r.).
  - Zlecenie robót dodatkowych - wykonanie pełnego zakresu robót elektrycznych dla systemu zdmuchiwania śniegu (zmiana systemu wytapiania śniegu na system zdmuchiwania) oraz dodatkowy zakres do zdmuchiwania na strefach bocznych krążyn a także związane z tym problemy formalne – konieczność uzyskania nowej decyzji środowiskowej (system generujący hałas).

---

<sup>1</sup> Projekt Zagospodarowania Terenu

<sup>2</sup> Projekt Architektoniczno-Budowlany

- Zlecenie robót dodatkowych - szereg zmian w zakresie nowych funkcjonalności obiektu i wynikających z tego potrzeb dostosowania konstrukcji sufitu podwieszzonego, co skutkowało zmianą Systemu Sygnalizacji Pożaru i uzyskaniem odstępstw.
- Złożoność techniczna obiektu – hala toru lodowego jest obiektem o wysokich wymaganiach konstrukcyjnych i instalacyjnych, w tym w zakresie analiza wskazuje, że:
  - nie dokonano weryfikacji zasadności realizacji inwestycji w formule „zaprojektuj i wybuduj” na podstawie opracowanej przez Zamawiającego dokumentacji i pozwolenia na budowę,
  - nie przeprowadzono w wystarczającym zakresie wstępnych analiz technicznych,
  - nie zabezpieczono pełnej dokumentacji wyjściowej,
  - nie dokonano kompleksowej weryfikacji Programu Funkcjonalno-Użytkowego przed ogłoszeniem postępowania,
  - część decyzji funkcjonalnych była podejmowana dopiero w toku realizacji.

W konsekwencji inwestycja była realizowana przy równoczesnym doprecyzowywaniu jej docelowego kształtu, co w formule „zaprojektuj i wybuduj” wpłynęło na istotne zmiany w harmonogramie i kosztach inwestycji.

- Złożoność techniczna obiektu - hala toru lodowego jest obiektem o bardzo wysokim stopniu specjalizacji, obejmującym:
  - systemy chłodnicze dużej mocy,
  - precyzyjną kontrolę warunków klimatycznych,
  - konstrukcję dachową przystosowaną do obciążeń śniegiem,
  - systemy bezpieczeństwa użytkowników,
  - wymagania federacji sportowych.

- Problemy finansowe Generalnego Wykonawcy oraz problemy z płatnościami po stronie Generalnego Wykonawcy na rzecz podwykonawców. Spory sądowe i roszczenia wykonawcze, obejmujące m.in. ryzyko wypłacalność generalnego wykonawcy wobec podwykonawców, kwestie robót dodatkowych oraz interpretacji zakresu umowy, co wymagało przeprowadzenia analiz prawnych i technicznych.
- Złożenie przez Generalnego Wykonawcę do Sądu Polubownego przy Prokuraturii Generalnej RP wniosku o przeprowadzenie mediacji oraz zwiększenie kwoty o waloryzację wynagrodzenia wynikającego z Umowy. Zawarcie Ugody przed Sądem Polubownym przy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej nastąpiło po wielu miesiącach negocjacji.
- Przedłużające się procedury związane z wykonaniem instalacji wentylacji i osuszacza powietrza (konieczność wynikająca z wcześniejszych licznych zmian oraz problemów z połączeniem specyfiki wielu dyscyplin sportowych skutkowało koniecznością zmiany systemów oświetlenia, nagłośnienia i regulacji temperatury).
- Uwarunkowania pogodowe charakterystyczne dla regionu Zakopanego, w szczególności w okresach intensywnych opadów śniegu, mające wpływ na harmonogram robót zewnętrznych i dachowych.

### **Ad 3.**

Ministerstwo Sportu i Turystyki, jako organ nadzorujący Centralny Ośrodek Sportu, podejmuje działania mające na celu sprawne zakończenie inwestycji. Celem nadrzędnym jest zakończenie inwestycji w sposób zgodny z prawem, zasadami racjonalnego gospodarowania środkami publicznymi oraz standardami bezpieczeństwa.

**Ad 4.**

Zakończenie inwestycji planowane jest po zakończeniu wszystkich robót budowlanych oraz spełnieniu wszystkich wymogów technicznych i formalnych, w tym uzyskaniu niezbędnych decyzji administracyjnych dopuszczających obiekt do użytkowania oraz uzyskaniu zatwierdzeń przez organizacje PZŁS, ISU<sup>3</sup>. Dokładna data zakończenia uzależniona jest od finalizacji robót budowlanych, rozstrzygnięcia postępowań pobocznych (system wentylacji), przystąpienia i zakończenia procedur technicznych i rozliczeniowych.

**Ad 5.**

Na obecnym etapie nie stwierdzono powstania bezpośrednich strat budżetu państwa w rozumieniu utraty środków publicznych. Ministerstwo Sportu i Turystyki, jak również Centralny Ośrodek Sportu podejmują działania w celu ochrony interesu Skarbu Państwa, w tym w zakresie egzekwowania odpowiedzialności wykonawców, jeżeli przesłanki takie zostaną jednoznacznie potwierdzone.

**Ad 6.**

Pierwotny koszt inwestycji zgodnie z umową zawartą z generalnym wykonawcą to kwota 95.000.000 netto.

**Ad 7.**

Aktualny koszt inwestycji wynika z sumy wartości umowy o generalne wykonawstwo oraz zawartych umów dodatkowych wynikających z podjętych decyzji o wprowadzeniu zmian na etapie realizacji inwestycji. Koszt inwestycji będzie można określić po jej zakończeniu.

Z wyrazami szacunku  
z up. Ministra

---

<sup>3</sup> Międzynarodowa Unia Łyżwiarska (International Skating Union)

Piotr Borys  
Sekretarz Stanu  
/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Do wiadomości: KPRM - DSP