Kosztorys sali zabaw — arkusz do własnych obliczeń

bday.love · wersja z 20.10.2026 · opis założeń: https://www.bday.love/blog/ile-kosztuje-otwarcie-bawialni

1. Zacznij od arkusza „Koszty miesięczne”: wpisz metraż, stawkę czynszu i swoje koszty stałe.
2. W arkuszu „Koszt otwarcia” podmień kwoty na wyceny dla swojego lokalu.
3. W arkuszu „Scenariusze i zwrot” wpisz przychody, koszty zależne od sprzedaży i ewentualne finansowanie.

Pozostałe pola liczą się same. Domyślne wartości odtwarzają przykład z artykułu (sala 300 m²).

Żółte pola wypełniasz samodzielnie: pole do wpisania

Podsumowanie

Koszt otwarcia	**609 000 zł**
Budżet z rezerwą (netto)	**707 000 zł**
Gotówka na start razem (z VAT i kaucją)	**891 350 zł**
Koszty stałe miesięcznie (wariant bazowy)	49 000 zł
Wynik miesięczny — bazowy	16 820 zł
Zwrot w miesiącach — ostrożny	brak zwrotu
Zwrot w miesiącach — bazowy	36
Zwrot w miesiącach — optymistyczny	16

To szacunki do planowania, nie oferta ani porada podatkowa. Zastąp je wycenami producentów, projektanta i rzeczoznawcy dla konkretnego lokalu.

Koszt otwarcia sali zabaw 300 m² — przykładowy kosztorys

Kwoty netto. Żółte pola zastąp wycenami dla swojego lokalu. Domyślne wartości to założenia przykładu z artykułu.

Założenia

Rzut konstrukcji zabawowej (m²)	120	*wersja podstawowa: 1 000–2 500 zł/m², rozbudowana: 2 500–4 000 zł/m², premium: do 5 500 zł/m²*
Cena konstrukcji netto za m² rzutu (zł)	2 000 zł	*sprawdź, czy cena obejmuje projekt, transport, montaż i przegląd*
Czas adaptacji, przez który płacisz czynsz (mies.)	2	*zmiana sposobu użytkowania trwa zwykle 6–12 tygodni*
Rezerwa: ile miesięcy kosztów stałych	2	*w artykule: 2 miesiące kosztów stałych z wariantu bazowego*
Stawka VAT na zakupy i usługi (uproszczenie)	23%	*zakładamy rozliczanie jako czynny podatnik VAT od początku działalności*
Kaucja za lokal (ile czynszów brutto)	2	*wysokość kaucji ustalasz w umowie najmu*

Pozycja	Kwota netto	Widełki	Uwagi
Wyposażenie			
Konstrukcja zabawowa	240 000 zł	1 000–5 500 zł/m²	Rzut × cena za m² z założeń.
Montaż konstrukcji	25 000 zł	15–30 tys. zł	Duże obiekty: 60–100 tys. zł.
Podłoże amortyzujące	20 000 zł		PN-EN 1177. Budżet przyjęty w przykładzie.
Strefa malucha	30 000 zł		Budżet przyjęty w przykładzie.
Dwie salki urodzinowe	25 000 zł		Budżet przyjęty w przykładzie.
Kawiarnia i bar	40 000 zł		Kawa i gotowe ciasta, bez kuchni. Budżet przyjęty w przykładzie.
Recepcja i szatnia	14 000 zł		Budżet przyjęty w przykładzie.
Kasa, monitoring, nagłośnienie	12 000 zł		Budżet przyjęty w przykładzie.
Piłeczki do basenów	7 000 zł	5–10 tys. zł	
Razem wyposażenie	**413 000 zł**		
Lokal i dokumenty			
Dokumentacja zmiany sposobu użytkowania	15 000 zł	5–25 tys. zł	Projekt, inwentaryzacja, ekspertyza — zakres ustala projektant.
Wentylacja z klimatyzacją	80 000 zł	40–120 tys. zł	Gdy w budynku nie ma instalacji.
Ochrona przeciwpożarowa	30 000 zł	15–50 tys. zł	Przy kategorii ZL III. Przy ZL I lub ZL II i przebudowie dróg ewakuacyjnych do ok. 150 tys. zł.
Akustyka	20 000 zł	10–30 tys. zł	Baffle, panele PET, tynk akustyczny.
Projekt technologiczny dla sanepidu	3 000 zł	1,5–4,5 tys. zł	Zakres zaplecza zależy od menu — ustal z sanepidem.
Odbiór pomontażowy konstrukcji	2 000 zł	1,4–3 tys. zł	Niezależny inspektor.
Razem lokal i dokumenty	**150 000 zł**		
Start			
Czynsz za okres adaptacji	36 000 zł		Miesiące adaptacji × czynsz z arkusza „Koszty miesięczne”.
Marketing przed otwarciem	10 000 zł		Budżet przyjęty w przykładzie.
Razem start	**46 000 zł**		
KOSZT OTWARCIA	**609 000 zł**		
Rezerwa na pierwsze miesiące	98 000 zł		Miesiące rezerwy × koszty stałe. Przychód w pierwszych tygodniach jest zwykle niższy.
BUDŻET Z REZERWĄ (netto)	**707 000 zł**		
Gotówka, która wróci, ale trzeba ją mieć na start			
VAT od kosztu otwarcia	140 070 zł		Faktury płacisz brutto. Zwrot nadwyżki VAT: standardowo 40 dni od złożenia JPK_VAT, do 180 dni, gdy w okresie wykazujesz same zakupy.
Kaucja za lokal	44 280 zł		Liczba czynszów brutto z założeń. Zwrotna po zakończeniu najmu.
GOTÓWKA NA START RAZEM	**891 350 zł**		

Uproszczona symulacja, nie harmonogram przepływów. Nie wliczamy rat leasingu i kredytu.

Udział wyposażenia w koszcie otwarcia:	68%
Udział wyposażenia w budżecie z rezerwą:	58%

Koszty stałe sali zabaw 300 m² (netto, miesięcznie)

Żółte pola wpisz dla swojego lokalu. Kolumny „Od” i „Do” to widełki z artykułu dla dobrej lokalizacji miejskiej.

Czynsz — kalkulator

Powierzchnia lokalu (m²)	300
Czynsz netto za m² (zł)	60,00 zł
Opłata eksploatacyjna netto za m² (zł)	0,00 zł
Czynsz miesięcznie	**18 000 zł**

Założenia stawek z artykułu (netto za m²):
mniejsze miasta, parki handlowe na obrzeżach: 30–50 zł
osiedla w dużych miastach: 60–90 zł
galeria handlowa: 100–140 zł + 25–45 zł opłaty eksploatacyjnej
Sprawdź w umowie, czy czynsz obejmuje podatek od nieruchomości.

Pozycja	Od	Do	Twoja kwota	Uwagi
Czynsz	14 000 zł	22 000 zł	18 000 zł	Z kalkulatora wyżej.
Wynagrodzenia (całkowity koszt zatrudnienia)	16 000 zł	25 000 zł	19 500 zł	Kierownik 5 500–7 500 zł brutto + 3–5 osób na zmiany przy pracy 7 dni w tygodniu po 10–12 h. Bez wynagrodzenia i składek właściciela.
Media (prąd, ogrzewanie, woda, śmieci)	4 500 zł	8 000 zł	5 500 zł	Rosną latem (klimatyzacja) i zimą (ogrzewanie).
Środki czystości	1 500 zł	3 000 zł	2 000 zł	
Marketing	1 500 zł	3 500 zł	1 500 zł	
Przeglądy i naprawy	800 zł	1 500 zł	1 000 zł	Siatki, pianki, drobne naprawy.
Księgowość, system rezerwacji, OC, ZAiKS	1 500 zł	2 500 zł	1 500 zł	
Razem koszty stałe	**39 800 zł**	**65 500 zł**	**49 000 zł**	**Ta suma to koszty stałe w scenariuszu bazowym.**

Koszty zależne od sprzedaży (towar do kawiarni, poczęstunek, prowizje) są w arkuszu „Scenariusze i zwrot”.

Przychody, wynik i czas zwrotu — trzy scenariusze miesięczne

Przychody i koszty netto, miesięcznie. Wynik przed podatkiem dochodowym oraz wynagrodzeniem i składkami właściciela.

	Ostrożny	Bazowy	Optymistyczny	Uwagi
Bilety	22 000 zł	34 000 zł	48 000 zł	Ceny dla klientów (brutto): 30–45 zł za godzinę, 45–65 zł za dwie, karnety 200–350 zł.
Urodziny	15 000 zł	26 000 zł	38 000 zł	Pakiety 600–1 500 zł brutto.
Kawiarnia	5 500 zł	8 500 zł	14 000 zł	
Grupy i warsztaty	2 500 zł	4 500 zł	8 000 zł	Grupy przedszkolne i szkolne wypełniają przedpołudnia.
Przychód netto	**45 000 zł**	**73 000 zł**	**108 000 zł**	
Koszty stałe	42 000 zł	49 000 zł	58 000 zł	Bazowy = suma z arkusza „Koszty miesięczne". W pozostałych wpisz koszty przy mniejszym / większym ruchu.
Koszty zależne od sprzedaży	4 350 zł	7 180 zł	10 980 zł	
Wynik przed podatkiem	**-1 350 zł**	**16 820 zł**	**39 020 zł**	

Koszty zależne od sprzedaży (założenia)

Towar do kawiarni (% przychodu kawiarni)	30%
Poczęstunek i materiały (% przychodu z urodzin)	15%
Prowizje od płatności (% całego przychodu)	1,0%

Opcjonalnie: finansowanie i franczyza

Kwota sfinansowana leasingiem lub kredytem	0 zł			Zmniejsza wkład własny do odzyskania.
Rata leasingu lub kredytu (miesięcznie)	0 zł			Uproszczenie: rata płacona przez cały okres zwrotu.
Opłaty franczyzowe (% przychodu)	0,0%			Np. 8% dla franczyzodawcy + 1,5% na marketing = 9,5%. Warunki różnią się między sieciami.
Wynik po racie i opłatach	**-1 350 zł**	**16 820 zł**	**39 020 zł**	

Czas zwrotu wkładu własnego

Wkład własny do odzyskania	609 000 zł	609 000 zł	609 000 zł	Koszt otwarcia minus kwota sfinansowana (bez rezerwy).
Zwrot (miesiące)	**brak zwrotu**	**36**	**16**	
Zwrot (lata)	**brak zwrotu**	**3,0**	**1,3**	

Uproszczona symulacja: stały wynik co miesiąc, bez okresu rozruchu i sezonowości.

Co oznacza ten przychód

Ta sekcja przelicza przychód netto z tabeli na liczbę sprzedaży. Zmiana ceny lub VAT nie zmienia przychodów w scenariuszach.

Średnia cena biletu brutto	40 zł			
Stawka VAT na bilety	8%			
Średnia wartość pakietu urodzinowego brutto	1 000 zł			
Stawka VAT na pakiety urodzinowe	8%			Ustal z księgowym. W WIS z 18.04.2025 organ przyjął 23% dla pakietu urodzinowego w sali zabaw.
Liczba biletów miesięcznie	594	918	1296	
Liczba urodzin miesięcznie	16	28	41	

VAT na urodzinach: 8% czy 23%

Urodzin miesięcznie (do porównania)	25
Netto z pakietu przy 8% VAT	926 zł
Netto z pakietu przy 23% VAT	813 zł
Różnica miesięcznie	**2 823 zł**