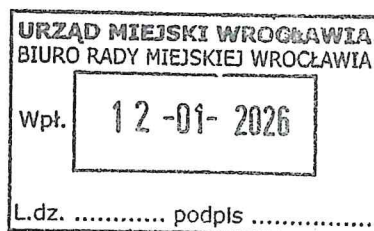




PP/4851127



Radny Rady Miejskiej



PODPIS ZAUFANY
JAKUB
NOWOTARSKI
11.01.2026 22:49:04 GMT+1
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

n
wro

546



Wrocław, 11.01.2026

Jakub Nowotarski
Radny Rady Miejskiej Wrocławia
jakub.nowotarski@rada.wroc.pl

Sz. P. Jacek Sutryk
Prezydent Wrocławia

Szanowny Panie Prezydencie,

Na podstawie art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 609) zwracam się do Pana z interpelacją dotyczącą planów zakupu budynku biurowego.

W Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia pojawiło się ogłoszenie dotyczące „zainteresowania nabyciem prawa własności nieruchomości zabudowanej istniejącym budynkiem biurowym, przeznaczonej na potrzeby funkcjonowania jednostek Urzędu Miejskiego Wrocławia” (<https://bip.um.wroc.pl/arttykul/376/86523/ogloszenie-urzedu-miejskiego-wroclawia>).

Bez wątpienia to kwestia istotna dla miasta z wielu względów. Planowany zakup obiektu o bardzo dużej powierzchni użytkowej, zlokalizowanego w centrum miasta, oznacza potencjalnie wielomilionowe zobowiązanie finansowe oraz długofalowe konsekwencje organizacyjne, przestrzenne i komunikacyjne. Decyzje tego rodzaju wymagają szczególnej transparentności oraz rzetelnej analizy potrzeb.

Z drugiej strony, jakość pracy pracowników UMW jest równie istotna, dlatego przestrzeń, w jakiej spędzają 8 godzin w każdy dzień roboczy będzie miała wpływ na funkcjonowanie miasta.

Poza wspomnianym ogłoszeniem w BIP nie pojawiły się ze strony miasta żadne dodatkowe informacje, dlatego zwracam się do Pana z szeregiem szczegółowych pytań.

1. Podstawa procedury: na jakiej podstawie faktycznej, prawnej oraz organizacyjnej sformułowano zapytanie dotyczące nabycia na rynku komercyjnym nowej nieruchomości na potrzeby Urzędu Miejskiego Wrocławia? Proszę o wskazanie dokumentów, analiz lub decyzji stanowiących podstawę publikacji wspomnianego ogłoszenia.
2. Długoterminowa strategia lokalowa UM: czy Gmina Wrocław posiada aktualną, wielowariantową koncepcję programowo-przestrzenną restrukturyzacji siedzib Urzędu Miejskiego w perspektywie średnio- i długoterminowej, obejmującą:

- analizę potrzeb poszczególnych jednostek,
- prognozy organizacyjne i kadrowe,
- optymalizację wykorzystania powierzchni biurowej?

Czy koncepcja ta została zweryfikowana przez wyspecjalizowany podmiot zewnętrzny lub opracowana przez jednostkę organizacyjną UM posiadającą odpowiednie kompetencje w tym zakresie? W przypadku istnienia takiego opracowania proszę o jego publiczne udostępnienie.

3. Analizy poprzedzające ogłoszenie: czy przed publikacją ogłoszenia wykonano analizy wstępne mające na celu wybór najbardziej efektywnego ekonomicznie dla podatników modelu restrukturyzacji siedzib Urzędu, w szczególności:

3A. Czy przeprowadzono pełną inwentaryzację budowlaną wszystkich obiektów użytkowanych przez Urząd Miejski, obejmującą dostępną powierzchnię użytkową oraz jej faktyczne wykorzystanie?

3B. Czy określono współczynniki aktualnego wykorzystania powierzchni biurowej oraz porównano je z obowiązującymi standardami powierzchniowymi administracji publicznej w innych polskich miastach lub państwach Unii Europejskiej?

Dla porównania: w Finlandii przyjmuje się dla nowych budynków administracji publicznej ok. 15 m² powierzchni brutto na pracownika (wraz z powierzchniami wspólnymi), co odpowiada ok. 5,5–6,75 m² powierzchni stanowiska pracy; dla budynków istniejących – ok. 18 m² brutto na pracownika, tj. 6,3–8 m² powierzchni pracy (źródło: Exploreadministration.fi).

3C. Czy na podstawie wywiadów z jednostkami UM oraz analizy metod organizacji pracy opracowano dla poszczególnych komórek organizacyjnych optymalny program funkcjonalno-przestrzenny stanowisk pracy i czy został on wdrożony w ramach istniejącego zasobu lokalowego przed podjęciem decyzji o poszukiwaniu nowej nieruchomości? Czy w tym celu korzystano z usług zewnętrznych specjalistów ds. optymalizacji powierzchni biurowej, czy też analizy te wykonano własnymi siłami UM?

Zwracam tu uwagę, że analogiczne analizy są standardowo przeprowadzane przez podmioty komercyjne dążące do racjonalizacji kosztów utrzymania powierzchni biurowych. W mojej ocenie przeprowadzenie takiej procedury oraz publiczne udostępnienie jej wyników powinno stanowić elementarne działanie ze strony jednostki samorządu terytorialnego.

Jednocześnie przypominam, że wcześniejsze działania UM, w tym m.in. konkurs na nową zajezdnię i siedzibę MPK na Nowych Żernikach, gdzie w programie inwestycji przewidziano na potrzeby MPK ilość sal konferencyjnych przekraczających powierzchniowo wielkość największych komercyjnych centrów konferencyjnych we Wrocławiu (!), wskazuje na konieczność kontroli rzeczywistych potrzeb powierzchniowych wskazywanych przez jednostki gminy.

Ponadto zwracam również uwagę na następujące aspekty:

Gmina Wrocław posiada wszelkie instytucjonalne narzędzia pozwalające na przeprowadzenie inwestycji we własną siedzibę, począwszy od konkursu architektonicznego, przez projekt i realizację na własnym gruncie, przy znacząco mniejszym poziomie zaangażowania środków niż w przypadku zakupu nowego obiektu na rynku komercyjnym. Jednakowoż decyzja taka powinna być powzięta dopiero po przeprowadzeniu szerokiej analizy dostępnego zasobu, po wykonaniu szczegółowych analiz efektywności wykorzystania istniejących powierzchni.

Zakup istniejącego obiektu biurowego bez uprzedniego wykonania szczegółowych analiz wykorzystania obecnego zasobu oraz wariantów alternatywnych rodzi ryzyko nieefektywnego wydatkowania środków publicznych.

Jednocześnie, ewentualna reorganizacja siedzib Urzędu Miejskiego, ma dalekosiężne konsekwencje zarówno finansowe, strukturalne oraz terminowe, dalece wykraczające poza kadencyjność Urzędu, i powinna być przedmiotem głębokiej analizy, której wyniki powinny zostać udostępnione publicznie w formie strategii przekształceń UM.

4. Dlaczego w ogłoszeniu pojawiły się wymogi związane z miejscami parkingowymi, a nie wymogi o dostępności transportem zbiorowym?

5. Z czego wynikają tak szerokie widełki (7 tys. m²) dla wymaganej przestrzeni biurowej?

6. Jak ewentualny zakup nowego biurowca wpłynie na zarządzanie obecnymi budynkami UMW? Czy któryś z nich będzie przeznaczony do sprzedaży?

Z poważaniem,
Jakub Nowotarski