



Pan Jakub Nowotarski  
Radny Rady Miejskiej Wrocławia

Wrocław, dnia 26 stycznia 2026 r.

WNS.NZ.0003.1.2026

L.dz. 9415/2026/W

Dotyczy: planów zakupu budynku biurowego na potrzeby funkcjonowania jednostek Urzędu Miejskiego Wrocławia

Szanowny Panie,

w odpowiedzi na interpelację złożoną w sprawie planów zakupu budynku biurowego na potrzeby funkcjonowania jednostek Urzędu Miejskiego Wrocławia, uprzejmie informuję.

Zapytanie dotyczące możliwości nabycia na rynku komercyjnym nowej nieruchomości biurowej na potrzeby Urzędu Miejskiego Wrocławia zamieszczone na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia ma na celu zebranie informacji o dostępnych na lokalnym rynku nieruchomościach, spełniających podane wymogi techniczno – lokalizacyjne. Zebrane informacje o dostępnych ofertach i wymaganiach cenowych pozwolą na przeprowadzenie szerokiej analizy dostępnego na rynku zasobu, analiz finansowych oraz analiz zasadności dokonania relokacji planowanych do przeniesienia jednostek. Na aktualnym etapie analizy w/w danych nie jest możliwe wskazanie podstawy prawnej i organizacyjnej do ewentualnego nabycia nieruchomości, tj. podstawy te będą inne w przypadku gdy nabycia będzie dokonywać spółka celowa Gminy lub gdy będzie to Wydział Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości, który ma w swoich kompetencjach nabywanie nieruchomości do zasobu komunalnego na realizację zadań własnych gminy.

Urząd odpowiada za kompleksową opiekę nad obiektami, łącząc zadania administracyjne, techniczne, finansowe i prawne w celu utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz optymalizacji ich wartości. W odróżnieniu od administratora, który zajmuje się głównie bieżącą obsługą obiektu, Urząd podejmuje strategiczne decyzje dotyczące przyszłości nieruchomości.

Wymienione dokumenty i opracowania w interpelacji: długoterminowa strategia lokalowa, analiza poprzedzająca ogłoszenie, pełna inwentaryzacja budowlana, określenie współczynnika aktualnego wykorzystania powierzchni biurowej czy opracowanie programu funkcjonalno – przestrzennego stanowisk pracy, są kosztownymi kompleksowymi opracowaniami, które zlecone musiałyby zostać podmiotom zewnętrznym. Praca Urzędu opiera się na założeniu, że w dobrze zarządzanym obiekcie dane te są już elementem procesów operacyjnych i niżej opisane kluczowe powody przesądzają, że takie wydatki mogą być uznane za bezzasadne:

- Dublowanie posiadanej wiedzy operacyjnej. Regularnie wykonywane przeglądy techniczne oraz bieżące modernizacje wymuszają na zarządcy stały kontakt z substancją budynku. Profesjonalny zespół, przeprowadzając coroczne kontrole, posiada aktualną wiedzę o stanie technicznym i faktycznym wykorzystaniu przestrzeni, co czyni kosztowne, jednorazowe inwentaryzacje zbędnym powielaniem informacji.
- Dynamika zmian vs. statyczność opracowań. Drogie strategie lokalowe i analizy często dezaktualizują się szybciej, niż trwa ich wdrożenie. W dobie elastycznego zarządzania nieruchomościami, bieżąca reakcja na potrzeby użytkowników i adaptacja obiektu w ramach modernizacji są efektywniejsze

niż sztywne, wieloletnie plany, które nie przewidują nagłych zmian rynkowych czy technologicznych.

- Nieadekwatność kosztów do korzyści. W przypadku budynków utrzymanych w wysokim standardzie, gdzie systematycznie dba się o infrastrukturę, szczegółowe określanie współczynników wykorzystania powierzchni (np. metodą BOMA) generuje wysokie koszty doradcze, które nie przekładają się bezpośrednio na obniżenie wydatków eksploatacyjnych ani na wzrost funkcjonalności.
- Efektywność wywiadów operacyjnych. Zamiast zlecać zewnętrzne wywiady z jednostkami organizacyjnymi, zarządca może wykorzystać bezpośrednie kanały komunikacji, które są elementem codziennego administrowania. Pozwala to na szybsze i bezkosztowe zdiagnozowanie potrzeb bez angażowania drogich firm konsultingowych.

Podsumowując, jeśli obiekt jest zarządzany w sposób ciągły i rzetelny, dodatkowe, kosztowne opracowania stają się jedynie kosztem biurokratycznym, który nie wnosi nowej wartości do procesu utrzymania nieruchomości w należytym stanie. Zapytanie dotyczące możliwości nabycia na rynku komercyjnym nowej nieruchomości biurowej na potrzeby Urzędu Miejskiego Wrocławia zamieszczona na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia stanowi wstępne rozeznanie rynku nieruchomości, które miało na celu ustalenie:

- Dostępności nieruchomości na konkretnym obszarze,
- Wstępnych stawek rynkowych oraz prognozowanych kosztów zakupu,
- Współczynnika pustostanów w danej lokalizacji, co pozwala ocenić potencjał obiektu.

Analizowana jest możliwość przeniesienia jednostki gminnej – Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu z obecnej siedziby przy ul. Długiej 49. Budynki biurowe zajmowane przez jednostkę daleko odbiegają od akceptowanych standardów dla tego typu pomieszczeń. Rada Miejska Wrocławia uchwałą nr LXXV/1990/23 z dnia 21 grudnia 2023 r. uchwaliła dla w/w obszaru miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kazimierza Michalczyka i Portowej we Wrocławiu. Teren, na którym zlokalizowana jest siedziba Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu przeznaczony jest w w/w planie pod zabudowę wielorodzinną i usługi. Przeniesienie siedziby ZDIUM-u do innej lokalizacji pozwoli docelowo zrealizować założenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który obowiązuje dla tego obszaru. Stan techniczny budynku biurowego przy al. M. Kromera 44, który jest siedzibą komórek organizacyjnych Urzędu Miejskiego Wrocławia i Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu wykazuje duże ograniczenia techniczno – użytkowe i wymaga kompleksowego remontu. Nabycie na rynku komercyjnym nowej nieruchomości biurowej na potrzeby Urzędu Miejskiego Wrocławia pozwoliłoby przenieść również jednostki miejskie z tej lokalizacji i uniknąć kosztów koniecznych remontów.

W związku z faktem wstępnego rozeznania rynku obecnie nie są podjęte decyzje o sprzedaży obiektów Urzędu.

Z wyrazami szacunku

Renata Granowska

Wiceprezydent Wrocławia