



Pan
Piotr Uhle
Radny Rady Miejskiej Wrocławia

Wrocław, 28 lipca 2026 r.

DSS.4223.1.2026

**Dotyczy: odpowiedzi na zapytanie w sprawie modernizacji
strzelnicy sportowej na Stadionie Olimpijskim we Wrocławiu.**

Szanowny Panie Radny,

W odpowiedzi na Pana zapytanie z dnia 16 lipca 2026 r. dotyczące opóźnień w modernizacji strzelnicy sportowej na Stadionie Olimpijskim oraz realizacji postanowień umowy dzierżawy uprzejmie informuję, jak poniżej.

ad 1. W odpowiedzi na pytanie dotyczące udostępnienia koncepcji modernizacji obiektu wraz z planem rozwoju oraz deklarowanym zaangażowaniem środków finansowych informuję, że przedmiotowa koncepcja została przez Fundację Sport dla Bezpieczeństwa zastrzeżona na etapie postępowania przetargowego jako dokument zawierający informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa, z uwagi na objęcie dokumentacji ochroną wynikającą z przepisów prawa autorskiego oraz zawarte w niej informacje o charakterze organizacyjnym i handlowym. W związku z dokonaniem zastrzeżenia dokument nie podlega udostępnieniu przez Wydierżawiającego.

ad 2. Dokumentacja przedstawiona przez Dzierżawcę na etapie postępowania przetargowego nie zawierała szczegółowego harmonogramu określającego konkretne terminy realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia. Brak takiego harmonogramu uniemożliwia dokonanie precyzyjnego porównania terminowego, tj. ustalenia, czy poszczególne czynności zostały wykonane w datach pierwotnie zakładanych przez Dzierżawcę. Nie uniemożliwia jednak oceny zgodności rzeczowej dotychczas wykonanych działań z zakresem przedsięwzięcia przedstawionym w koncepcji. Dotychczas zrealizowano przede wszystkim działania przygotowawcze, zabezpieczające, badawcze, projektowe i konserwatorskie.

Do realizacji pozostają zasadnicze etapy inwestycji, obejmujące zakończenie Programu Funkcjonalno-Użytkowego i pozostałej dokumentacji, wybór wykonawcy, uzyskanie wszystkich wymaganych decyzji umożliwiających rozpoczęcie robót, wykonanie prac budowlanych i konserwatorskich, przeprowadzenie odbiorów oraz uruchomienie działalności sportowej. Na podstawie informacji pozostających w dyspozycji Wyzdierżawiającego nie stwierdzono, aby zasadniczy cel przedsięwzięcia lub podstawowy zakres planowanej modernizacji uległy zmianie. Oceniając postęp przedsięwzięcia, należy również uwzględnić, że przed zawarciem umowy obiekt przez wiele lat pozostawał wyłączony z użytkowania. Jego stan techniczny oraz zabytkowy charakter wymagały przeprowadzenia czynności poprzedzających właściwe roboty budowlane, które stanowią niezbędny element procesu inwestycyjnego.

ad 3. Umowa dzierżawy nie określa konkretnej daty kalendarzowej zakończenia modernizacji obiektu ani terminu zakończenia robót, liczonego od dnia zawarcia umowy. Kwestie dotyczące obowiązku przeprowadzenia modernizacji obiektu oraz terminu rozpoczęcia działalności sportowej związanej ze strzelectwem sportowym zostały określone w ogłoszeniu o przetargu. Zgodnie z jego treścią, Dzierżawca, od dnia protokolarnego przejęcia przedmiotu dzierżawy, zobowiązany jest rozpocząć jego modernizację oraz uzyskać dopuszczenie obiektu do użytkowania, a następnie, w terminie 24 miesięcy od uzyskania tego dopuszczenia, rozpocząć działalność sportową związaną ze strzelectwem sportowym. Oznacza to, że określono obowiązek rozpoczęcia modernizacji obiektu oraz termin rozpoczęcia działalności sportowej, nie wskazano natomiast konkretnego terminu zakończenia wszystkich prac modernizacyjnych, liczonego od dnia zawarcia umowy lub określonego konkretną datą. Realizacja inwestycji dotyczy obiektu wpisanego do rejestru zabytków, dlatego wymaga wykonania specjalistycznych badań, opracowania dokumentacji konserwatorskiej i projektowej oraz uzyskania wymaganych decyzji. Czas rozpoznawania spraw przez właściwe organy pozostaje poza bezpośrednią kontrolą Wyzdierżawiającego. Na przebieg tych postępowań mogą jednak wpływać również kompletność i prawidłowość dokumentacji przedkładanej przez Dzierżawcę oraz terminowość podejmowanych przez niego czynności. Dotychczas Dzierżawca wykonał następujące działania:

- zabezpieczenie północnej ściany strzelnicy (ogrodzenie i osiatkowanie);
- zabezpieczenie zejść do tarczownic;
- uzyskanie zgody od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie prac ziemnych i badań obiektu – pod nadzorem archeologicznym;
- przeprowadzenie kompleksowego badania saperskiego wnętrza obiektu oraz w jego okolicy – pod nadzorem archeologicznym;
- przeprowadzenie odwiertów geologicznych terenu – pod nadzorem archeologicznym;
- zrealizowanie odkrywek fundamentów – pod nadzorem archeologicznym;
- opracowanie analizy geotechnicznej dla obiektu;

- przeprowadzenie inwentaryzacji obiektu oraz cyfrowego skaningu wszystkich elementów obiektu oraz najbliższej okolicy;
- opracowanie cyfrowych map obiektu weryfikujących wymiary obiektu i umiejscowienie wszystkich jego elementów;
- ustalenie z dostawcami mediów i weryfikacja możliwości podłączenia oraz dostępnych zakresów (np. mocy) dla prądu, gazu, wody i ścieków;
- opracowanie dla całego obiektu Programu Konserwatorskiego;
- opracowanie dla całego obiektu architektonicznej części projektu budowlanego wraz z wszystkimi elementami wymagającymi weryfikacji i uzgodnień z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- przygotowanie i złożenie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wniosku o wyrażenie zgody na remont obiektu – na podstawie opracowanej dokumentacji;
- przygotowanie kolejnych wersji dokumentacji, w tym projektowej oraz Programu Konserwatorskiego, zgodnie z zaleceniami DWKZ;
- otrzymanie zgody od Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie remontu obiektu;
- przystąpienie do opracowania Programu Funkcjonalno-Użytkowego dla obiektu oraz nowej wyceny dla remontu uwzględniającego dokumentację i wytyczne zaakceptowane przez Konserwatora Zabytków.

ad 4. Na obecnym etapie Młodzieżowe Centrum Sportu Wrocław nie prowadzi działań zmierzających do zawarcia aneksu wprowadzającego nowy, wiążący termin zakończenia modernizacji ani regulującego nowe kwestie związane z realizacją inwestycji, w tym ewentualne konsekwencje niedotrzymania tego terminu. Wprowadzenie takich postanowień stanowiłoby zmianę treści obowiązującej umowy i wymagałoby zgodnych oświadczeń woli obu stron. Wyzierzawiający nie może jednostronnie nałożyć na Dzierżawcę nowych obowiązków ani ustanowić kar umownych, które nie zostały przewidziane w zawartej umowie. Brak obecnie działań zmierzających do zmiany umowy wynika również z faktu, że na podstawie zgromadzonych dokumentów nie stwierdzono naruszenia wyraźnie określonego terminu ani konkretnego obowiązku umownego. Jednocześnie uwzględnia się szczególny charakter przedsięwzięcia, w tym stan techniczny obiektu, jego wieloletnie wyłączenie z użytkowania, ochronę konserwatorską oraz konieczność przeprowadzenia wieloetapowych procedur administracyjnych. Okoliczności te nie wyłączają potrzeby bardziej szczegółowego monitorowania dalszego przebiegu inwestycji. Młodzieżowe Centrum Sportu Wrocław wystąpi zatem do Dzierżawcy o przedstawienie aktualnego harmonogramu obejmującego co najmniej:

- zakończenie prac nad Programem Funkcjonalno-Użytkowym;
- zakończenie pozostałych prac projektowych;
- wybór wykonawcy;
- uzyskanie decyzji niezbędnych do rozpoczęcia robót;
- rozpoczęcie i zakończenie robót budowlanych;
- przeprowadzenie odbiorów;
- uzyskanie możliwości użytkowania obiektu;
- uruchomienie działalności sportowej.

Do umowy został zawarty aneks nr 1 z dnia 30 czerwca 2025 r. Aneks dotyczy wyłącznie zmiany sposobu regulowania określonych należności poprzez rozłożenie ich płatności na raty. Nie przewiduje on umorzenia należności ani zwolnienia Dzierżawcy z obowiązku zapłaty. Nie zmienia również zakresu obowiązków inwestycyjnych ani terminów dotyczących modernizacji obiektu. Kopia aneksu stanowi załącznik do niniejszej odpowiedzi.

ad 5. Na dzień sporządzenia odpowiedzi, zabezpieczenie przewidziane w pierwotnej umowie obejmuje kwotę 861,00 zł, wniesioną w formie pieniężnej. Zabezpieczenie to zostało ustanowione na podstawie § 8 ust. 1 umowy i służy zabezpieczeniu wszelkich zobowiązań pieniężnych Dzierżawcy względem Wydierżawiającego związanych ze stosunkiem dzierżawy. Kwota 861,00 zł wynika z § 8 ust. 1 umowy i odpowiada dwumiesięcznemu czynszowi przejściowemu w wysokości 861,00 zł brutto. Dodatkowo, w związku z zawarciem aneksu regulującego ratałny sposób spłaty należności, Dzierżawca wystawił weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową do kwoty 400 000,00 zł. Weksel został ustanowiony wyłącznie w celu zabezpieczenia należności objętych porozumieniem ratałnym. Weksel nie stanowi zabezpieczenia należytego wykonania całej modernizacji ani równowartości kosztów planowanej inwestycji. Nie powinien być zatem przedstawiany jako zabezpieczenie wykonania robót budowlanych lub przywrócenia obiektu do użytkowania. Wysokość i formę poszczególnych zabezpieczeń należy oceniać w odniesieniu do zobowiązań, które każde z nich zabezpiecza. Nie zostały one ustalone jako odpowiednik całkowitej wartości inwestycji, dlatego bezpośrednie zestawianie ich z szacowanym kosztem modernizacji nie odzwierciedla ich umownej funkcji.

ad 6. W okresie obowiązywania umowy przedstawiciele Młodzieżowego Centrum Sportu Wrocław, w tym Kierownik Stadionu Olimpijskiego, przeprowadzali wizje lokalne na terenie strzelnicy. Wizje te miały charakter roboczy i służyły bieżącej ocenie stanu obiektu, sposobu jego zabezpieczenia oraz widocznego zakresu wykonanych prac. Nie były one prowadzone jako sformalizowane kontrole wykonywania umowy. W związku z tym nie sporządzano protokołów pokontrolnych, notatek urzędowych ani dokumentacji zawierającej formalne ustalenia, co do daty, zakresu i wyniku każdej wizji. Weryfikacja realizacji umowy nie opierała się jednak wyłącznie na oświadczeniach Dzierżawcy. W ramach wizji lokalnych przedstawiciele Wydierżawiającego potwierdzali wykonanie widocznych prac zabezpieczających, w szczególności zabezpieczenia północnej ściany strzelnicy oraz zejść do tarczownic. Mając na uwadze potrzebę zapewnienia bardziej przejrzystego sposobu kontroli dalszej realizacji przedsięwzięcia, kolejne czynności kontrolne będą dokumentowane, a stwierdzony stan realizacji będzie odnoszony do aktualnego harmonogramu przedstawionego przez Dzierżawcę.

ad 7. Młodzieżowe Centrum Sportu Wrocław nie było stroną postępowania prowadzonego przed Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w związku z czym dokumenty składane przez Dzierżawcę w toku tego postępowania nie były doręczane Wydzierżawiającemu przez organ prowadzący sprawę. Wydzierżawiający nie dysponuje kopią wniosku złożonego przez Dzierżawcę, ponieważ nie był stroną postępowania, a dokument ten nie został mu dotychczas przekazany. W konsekwencji nie ma możliwości załączenia jego kopii do niniejszej odpowiedzi. Wydzierżawiający posiada natomiast kopię decyzji Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 25 marca 2025 r., nr 929/2025, której przedmiotem jest pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych i prac konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru. Decyzją tą udzielono Fundacji Sport dla Bezpieczeństwa pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynku strzelnicy zlokalizowanego przy al. I. J. Paderewskiego 35 we Wrocławiu, na działce nr 1/6 AM-6 obręb Zalesie, polegających na remoncie, adaptacji i przebudowie, w zakresie i w sposób zgodny z dokumentacją wskazaną w decyzji, tj. projektem architektoniczno-budowlanym oraz programem konserwatorskim. Kopia wskazanej decyzji zostaje przekazana w załączeniu do niniejszej odpowiedzi.

ad 8. Młodzieżowe Centrum Sportu Wrocław, przygotowując postępowanie dotyczące oddania strzelnicy w dzierżawę, uwzględniło szczególny charakter obiektu oraz uwarunkowania wpływające na możliwość i tempo jego modernizacji. Na podstawie dokumentów i informacji zgromadzonych do dnia sporządzenia odpowiedzi nie stwierdzono naruszenia przez Dzierżawcę konkretnego obowiązku umownego ani niedotrzymania terminu wyraźnie określonego w umowie. Jest to ocena formalnego sposobu wykonywania obowiązujących postanowień umownych. Jednocześnie końcowy cel umowy, którym jest kompleksowa modernizacja obiektu oraz przywrócenie jego funkcji sportowej, nie został dotychczas osiągnięty. Strzelnica nadal nie została udostępniona użytkownikom, a zasadnicze roboty budowlane nie zostały rozpoczęte. Dotychczasowy postęp obejmuje przede wszystkim etap przygotowawczy, dokumentacyjny, badawczy i konserwatorski. Zgodnie z informacjami przekazanymi przez Dzierżawcę, rozpoczęcie robót budowlanych planowane jest w 2026 r., natomiast zakończenie inwestycji, przeprowadzenie wymaganych odbiorów i uruchomienie działalności sportowej przewidywane są na 2027 r. Młodzieżowe Centrum Sportu Wrocław wystąpi do Dzierżawcy o przedstawienie szczegółowego, aktualnego harmonogramu dalszych prac. Po jego otrzymaniu realizacja poszczególnych etapów będzie monitorowana z uwzględnieniem deklarowanych terminów, postępu rzeczowego oraz obowiązków wynikających z umowy.

Z poważaniem

DYREKTOR DEPARTAMENTU

Magdalena Wdowiak-Urbańczyk

