



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Kraków, 10 kwi. 2018

OR-03.0003.3631.2018

**Pan**  
**Aleksander Miszański**  
**Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie rewitalizacji dworu Badenich w Wadowie, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 28 marca 2018 r., uprzejmie informuję, że w grudniu 2017 r. Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie zlecił firmie KKAD sp. z o.o. wykonanie programu funkcjonalno-użytkowego budynku oraz wstępne oszacowanie kosztów przywrócenia go do pierwotnego stanu.

Podstawowym założeniem planowanego zamierzenia jest wykonanie remontu i przebudowy istniejącego budynku dworu w Wadowie; docelowo budynek po remoncie i przebudowie pełnił będzie funkcję użyteczności publicznej. Dokumentacja zakładała również rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej, wykonane powinny zostać nowe przyłącza wody, kanalizacji deszczowej i opadowej, gazowej oraz elektrycznej. W ramach prac w razie potrzeby przebudowana zostanie droga dojazdowa oraz układ komunikacji pieszej i kołowej na działce. Zakres kosztowy był minimalny: obejmował remont, a w zasadzie restaurację budynku z przywróceniem do pierwotnego stanu (wymiana okna, elewacji, dachu). Szacunkowy koszt wykonania ww. prac wyniósł ponad 4 mln zł. Dysponentem dokumentacji jest Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie.

Uzasadnieniem wyłonienia operatora w trybie PPP jest wysokość końcowego dostosowania obiektu pod konkretną działalność oraz w następstwie wysoki koszt utrzymania budynku. Na potrzeby wszczęcia postępowania wykonano charakterystykę i analizę ekonomiczną przedsięwzięcia np. przy założeniu, że dwór Badenich wykorzystany zostanie na siedzibę ZZM w Krakowie.

**Powierzchnia użytkowa pod biura (założenie min)      361,58 m<sup>2</sup>**

<b>Wyszczególnienie:</b>	<b>Rocznie</b>
Amortyzacja w 1. roku eksploatacji	224 760 zł
Koszty eksploatacji	293 120 zł
Koszty kapitału	146 444zł
<b>Razem</b>	<b>664 324 zł</b>

Powierzchnia użytkowa pod biuro (m <sup>2</sup> )	350	362	380
<b>Stawka za m<sup>2</sup> (zł)</b>	<b>158</b>	<b>153</b>	<b>146 zł/m<sup>2</sup></b>

Oznacza to, że faktycznie Miasto poniosłoby koszty w wysokości od 146 do 158 zł za m<sup>2</sup> biura, co byłoby kilkakrotnie większym kosztem, niż ceny rynkowe biur (od 40 do 70 zł/m<sup>2</sup>). Dodatkowo trzeba wziąć pod uwagę, że:

1. ZZM miałyby wówczas utrudnione warunki dla współpracy z innymi jednostkami miejskimi.
2. Nie jest pewne, czy dla ZZM byłaby to wystarczająca powierzchnia.
3. Aktualnie ZZM zajmuje wybudowane przez Miasto powierzchnie, które Miasto musi zagospodarować.
4. Dostęp do ZZM dla mieszkańców byłby utrudniony (lokalizacja nieruchomości wyklucza prowadzenie działalności wymagającej ciągłego kontaktu z mieszkańcami).

Aktualnie opracowane jest postępowanie w trybie dialogu technicznego, podczas którego zainteresowane podmioty (inwestorzy) zaproponują funkcję dla dworu, przy zachowaniu ok. 120 m<sup>2</sup> na potrzeby mieszkańców Wadowa.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA  
*Jacek Majchrowski*

Otrzymują:

1. Adresat
2. Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie
3. Biuletyn Informacji Publicznej
4. Aa