



STAROSTA POWIATU ŻYRARDOWSKIEGO

ul. Bolesława Limanowskiego 45, 96-300 Żyrardów
starosta@powiat-zyrardowski.pl | tel. sekretariatu: 46 856 61 22

OR.0003.8.2026

Żyrardów, 28.04.2026r.

Pan
Andrzej Koźbial
Radny Powiatu Żyrardowskiego

w sprawie: zakupu nieruchomości „Stella” oraz planów jej remontu i zagospodarowania.

I. Zakup nieruchomości „Stella”

1. Jaka była całkowita cena zakupu nieruchomości „Stella”?
Odpowiedź: Całkowita cena zakupu nieruchomości wyniosła 18 739 998,24 zł brutto (słownie złotych: osiemnaście milionów siedemset trzydzieści dziewięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych dwadzieścia cztery grosze)
2. Na jakiej podstawie została ustalona cena zakupu nieruchomości?
Odpowiedź: Cena zakupu nieruchomości została ustalona na podstawie operatu szacunkowego dla części nieruchomości oraz negocjacji.
3. Proszę o udostępnienie kopii umowy zakupu nieruchomości.
Dostęp do treści aktów notarialnych jest ograniczony prawnie i nie podlega udostępnieniu. Sygnatura akt I OSK794/17 wyrok NSA z dn.05.03.2019r.
4. Kto sporządził operat szacunkowy i jaka była jego wartość?
Odpowiedź: Operat szacunkowy został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Danutę Jaworską. Według operatu wartość nieruchomości wyniosła:
 - wartość użytkowania wieczystego gruntu – 216,95 zł za m. kw.
 - wartość budynku – 5.605,54 zł za m.kw.
5. Jaki był montaż finansowy zakupu nieruchomości: wysokość wkładu własnego powiatu, wysokość kredytu(jeśli został zaciągnięty), wysokość środków zewnętrznych (dotacji, programów rządowych lub UE) ?
Odpowiedź:
Na środki przeznaczone na zakup nieruchomości składały się:
 - środki z pożyczki na finansowanie deficytu w wysokości 10.000.000,00 zł,
 - środki z dochodów własnych powiatu – 8.739.998,24 zł.
6. Z jakich konkretnie źródeł zewnętrznych pochodziło dofinansowanie - proszę o wskazanie nazw programów i kwot.

Odpowiedź:

W momencie zakupu budynku po dawnych zakładach Stella na rynku nie było dostępnych programów na finansowanie zakupu nieruchomości.

7. Czy zakup nieruchomości był poprzedzony analizą opłacalności lub studium wykonalności? Jeśli tak- proszę o jej udostępnienie.

Odpowiedź:

Zakup nieruchomości wynikał z konieczności zapewnienia pracownikom i mieszkańcom zgodnego z wymogami prawa (tj. Prawo budowlane, Państwowa Inspekcja Sanitarna, BHP).

Dlatego, że obecny budynek nie spełnia w/w standardów, cena nieruchomości była porównywalna i wynika z operatu szacunkowego.

II. Remont i zagospodarowanie budynku „Stella”

8. Jaki jest planowany całkowity koszt remontu i adaptacji budynku?

Na chwilę obecną nie jest jeszcze znany całkowity koszt remontu i adaptacji. Podpisana jest umowa nr ZP.273.100.2025 – dokumentacja zamówienia dostępna jest na stronie internetowej:

[https://powiat-zyrardowski.ezamawiajacy.pl/pn/powiat-](https://powiat-zyrardowski.ezamawiajacy.pl/pn/powiat-zyrardowski/demand/notice/public/176461/details)

[zyrardowski/demand/notice/public/176461/details](https://powiat-zyrardowski.ezamawiajacy.pl/pn/powiat-zyrardowski/demand/notice/public/176461/details) . Umowa podpisana jest w formule „Zaprojektuj i Wybuduj”.

9. Czy remont został już rozpoczęty? Jeśli tak – na jakim etapie się znajduje?

Remont nie został jeszcze rozpoczęty. Wykonawca – Nafibud S.A. obecnie jest w fazie projektowania. Trwają prace zabezpieczające na podstawie zgody Konserwatora Zabytków.

10. Jaki jest montaż finansowy remontu: wkład własny powiatu, środki kredytowe, środki zewnętrzne (dotacje, fundusze)?

Projekt dofinansowany jest z kilku programów, a do tego umowa z Wykonawcą łączy też elementy remontu obecnego budynku Starostwa Powiatowego. Na chwilę obecną łączna wartość umowy na remont to kwota 13.900.000,00 zł, zaś dofinansowanie to kwota 9.999.999,99 zł, która zawiera w sobie też elementy obecnego budynku Starostwa Powiatowego.

11. Czy powiat posiada już projekt budowlany lub koncepcję zagospodarowania obiektu? Jeśli tak – proszę o jej udostępnienie.

Powiat posiada już koncepcję dostępną do wglądu w Wydziale (Zamówień Publicznych i Inwestycji).Trwają prace projektowe.

12. Na kiedy planowane jest zakończenie remontu i oddanie obiektu do użytkowania?

Zgodnie z umową nr ZP.273.100.2025, jeśli nie pojawią się nieprzewidziane okoliczności, termin zakończenia remontu przypada na grudzień.2026 r.

13. Jakie będzie przeznaczenie budynku po zakończeniu inwestycji?

W budynku „Stelli” przewiduje się bieżącą obsługę mieszkańców powiatu Żyrardowskiego będących interesantami jednostek:

- Starostwo Powiatowe Żyrardów
- Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie w Żyrardowie
- Powiatowy Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności

III. Dodatkowe pytania:

14. Jak inwestycja wpłynie na zadłużenie powiatu (procentowo i kwotowo)?

Odpowiedź:

Kwotowy wpływ inwestycji na zadłużenie powiatu jest tożsamy z kwotą wymienioną w pkt I.5. Wymiar procentowy obrazuje załącznik nr 1 do uchwały w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Powiatu Żyrardowskiego na lata 2026-2041.

15. Czy przeprowadzono analizę alternatywnych rozwiązań (np. wynajem, budowa od podstaw, wykorzystanie innych obiektów powiatowych)?

Odpowiedź:

Przeprowadzono analizę alternatywnych rozwiązań (np. wynajem, budowa od podstaw). Innych obiektów powiatowych mogących pełnić funkcję określone w pkt II.13 Powiat Żyrardowski nie posiada.

16. Jakie będą roczne koszty utrzymania obiektu po remoncie?

Odpowiedź: Powiat Żyrardowski będzie ponosił opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nieruchomości w kwocie: 8.550,82 zł. (słownie: osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych osiemdziesiąt dwa grosze). Koszty utrzymania są trudne do oszacowania z uwagi na nieznaną sytuację geograficzno-gospodarczą kraju, w tym wysokości cen energii elektrycznej, ciepłej i innych mediów.

17. Czy inwestycja będzie generowała przychody? Jeśli tak- jakie i w jakiej wysokości prognozowanej?

Odpowiedź:

Jednostka samorządu terytorialnego, w tym powiat żyrardowski, nie działa w celu osiągnięcia zysku. Prowadzone działania mają za zadanie zaspokajanie potrzeb społecznych, a nie osiągnięcie zysku.

18. Czy w procesie zakupu lub planowania inwestycji uczestniczyły podmioty zewnętrzne (doradcy, kancelarie, firmy konsultingowe)? Jeśli tak- jakie były koszty tych usług?

Odpowiedź:

W procesie zakupu nieruchomości uczestniczyły podmioty zewnętrzne: rzeczoznawca majątkowy, kancelaria notarialna, kancelaria prawna obsługująca Starostwo. W trosce o finanse publiczne nie dokonywano zleceń firmom konsultingowym.

19. Czy były inne oferty zakupu podobnych nieruchomości analizowane przez powiat? Jeśli tak, to jakie?

Odpowiedź:

Proces zakupu przedmiotowej nieruchomości poprzedzał długotrwały proces analiz i negocjacji z innymi podmiotami. Z uwagi na zachowanie poufności – tajemnicę przedsiębiorstwa, Zarząd zobowiązał się do nieujawniania szczegółów prowadzonych rozmów.


Z up. STAROSTY
Ewa Springer-Nakiet
WICE STAROSTA