Skierniewice. Orange sprzedaje kompleks w centrum miasta. Cena wygląda zachęcająco, ale jest haczyk

data aktualizacji: 2026.03.26 autor: Anna Wójcik-Brzezińska



Orange próbuje sprzedać nieruchomość przy ul. Jagiellońskiej 34 w Skierniewicach od wielu lat. W wirtualnej przestrzeni są wzmianki o jej komercjalizacji z 2017 roku. W 2018 roku obiekt był w ofercie sprzedaży z ceną 4,6 mln zł netto. Tę samą wycenę Orange komunikowało ponownie we wrześniu 2022 roku, a identyczna cena widnieje także w aktualnym ogłoszeniu z 2026 r.

Orange Polska wystawił na sprzedaż kompleks przy ul. Jagiellońskiej. Cena to 4,6 mln zł (netto). W ofercie mowa o niemal 4 tys. m kw. powierzchni użytkowej budynków i ponad 4 tys. m kw. gruntu.

Transakcja nie dotyczy sprzedaży „pustego” biurowca. Nabywca ma przejąć nieruchomość z trwałym obciążeniem.

Orange chce zachować prawnie zabezpieczony dostęp do swojej infrastruktury telekomunikacyjnej, pozostającej w budynku, na dachu, elewacji i w gruncie. To właśnie ten warunek może zdecydować o tym, kto realnie będzie zainteresowany zakupem.

Oferta obejmuje prawo użytkowania wieczystego działek o łącznej powierzchni 4 041 m kw. oraz

własność dwóch budynków: biurowo-technicznego (3 883,96 m kw.) i magazynowego (95,66 m kw.). Orange wyraźnie zaznacza, że nie sprzedaje pełnej własności gruntu, lecz prawo użytkowania wieczystego ustanowione do 5 grudnia 2089 roku.
W księgach wieczystych jako właściciel gruntu wpisany jest Skarb Państwa, a jako użytkownik wieczysty nadal figuruje Telekomunikacja Polska S.A.

Nie „czysta" nieruchomość, lecz obiekt z technicznym rdzeniem

Najistotniejszy fragment ogłoszenia znajduje się w części dotyczącej założeń sprzedaży. Orange wymaga ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych dostępu do infrastruktury telekomunikacyjnej pozostającej w obrębie nieruchomości.

Nieruchomość przy Jagiellońskiej 34 znajduje się na terenie zabudowy usługowej. Plan dopuszcza tu co prawda przeznaczenie uzupełniające, w tym zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, parkingi kubaturowe oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ale nie zmienia to zasadniczego charakteru terenu -- nie jest to adres przeznaczony pod prostą i pełną konwersję na czystą mieszkaniówkę.

MOŻE CIĘ RÓWNIEŻ ZAINTERESOWAĆ:

Jak wybrać dom w Serocku: poradnik dla kupujących

Z treści uchwały planistycznej wynika ponadto, że dla tego terenu udział przeznaczenia uzupełniającego w powierzchni użytkowej budynków na działce nie może przekroczyć 40 proc., a fragment tego obszaru znajduje się w strefie „A" ochrony konserwatorskiej.

W 2023 roku rada miasta przyjęła zmianę planu dla tego obszaru, skorygowano jedynie parametr wysokości nowej zabudowy klasyfikacja terenu pozostał bez zmian.

Kto mógłby to kupić?

Najbardziej prawdopodobnym nabywcą nie wydaje się klasyczny deweloper mieszkaniowy. Owszem, cena wyjściowa może robić wrażenie, bo przy niemal 4 tys. m kw. powierzchni użytkowej daje stawkę znacznie niższą niż w przypadku nowych inwestycji w centrum. Tyle że za tą kwotą nie idzie pełna swoboda. Inwestor dostaje obiekt usługowy, z ochroną konserwatorską, w użytkowaniu wieczystym, a do tego z trwałym obciążeniem infrastrukturalnym operatora telekomunikacyjnego.

Znacznie bardziej prawdopodobne są więc inne scenariusze. Ten kompleks mógłby zainteresować dużą firmę usługową, prywatną placówkę medyczną, operatora biur serwisowanych, centrum back-office, ewentualnie instytucję publiczną albo podmiot, który potrafi pogodzić własną działalność z obecnością technicznego „rdzenia" Orange.

MOŻE CIĘ ZAINTERESOWAĆ:

Poradnik: wybór i montaż drzwi wewnętrznych w Skierniewicach

Dawny trop z urzędem miasta

Dwie dekady temu budynek był wskazywany jako jedna z możliwych lokalizacji dla magistratu (obok adresu Jagiellońska 29).

– *Nieruchomość przy Jagiellońskiej 34 może wyglądać na interesującą dla samorządu jako duży obiekt usługowy w centrum. W obecnym kształcie oferty jest bardziej „nieruchomością problemową" niż oczywistą okazją dla urzędu. Największą barierą nie jest sama cena, tylko trwałe obciążenie infrastrukturalne Orange, połączone z użytkowaniem wieczystym i planistyczno-konserwatorskimi ograniczeniami* – mówi **prezydent Skierniewic Krzysztof Jażdżyk**.

Prezydent zastrzega, że dla samorządu ten adres może być atrakcyjny, biorąc pod uwagę powierzchnię nieruchomości. Obiekt pozwalałby ulokować znaczną liczbę funkcji administracyjnych. Nie bez znaczenia jest jej lokalizacja. Ten potencjał – jak mówi prezydent Jażdżyk – trzeba jednak zderzyć z realiami. W rozmowie z eglos.pl prezydent nie przesądza, czy samorząd podejmie rozmowy z operatorem.

MOŻE CIĘ ZAINTERESOWAĆ:

Najważniejsze zalety leasingu samochodu osobowego dla firm

Źródło:
https://skierniewice.eglos.pl/aktualnosci/item/45402-skierniewice-orange-sprzedaje-kompleks-w-centrum-miasta-cena-wyglada-zachecajaco-ale-jest-haczyk