Załącznik do Zarządzenia nr 3933/25
Prezydenta Wrocławia
z dnia 2 grudnia 2025 r.
zm. Zarządzeniem nr 4024/25
Prezydenta Wrocławia
z dnia 12 grudnia 2025 r.

OGŁOSZENIE O PRZETARGU
WNS/179/25 z dnia 2 grudnia 2025 r.
PREZYDENT WROCŁAWIA

na podstawie: art. 38 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.), § 3, § 6 i § 13 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 2213), zarządzenia nr 2180/25 Prezydenta Wrocławia z dnia 1 kwietnia 2025 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie przetargowym nieruchomości zabudowanej, położonej we Wrocławiu przy ul. Gromadzkiej 43 (dz. nr 38), stanowiącej własność Gminy Wrocław

ogłasza trzeci przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej

Nieruchomość z oznaczeniem księgi wieczystej: **ul. Gromadzka 43, WR1K/00051277/4.**

Oznaczenie nieruchomości wg danych ewidencyjnych gruntów: obręb Ratyń, AM-13, działka numer **38**, B.

Współrzędne GPS: N: 51.13026, E: 16.84648.

Powierzchnia nieruchomości: **1278 m^2**.

Opis nieruchomości: zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym.

Przeznaczenie nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania (MPZP): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, agroturystyka.

Cena wywoławcza: **630.000 złotych** (słownie: sześćset trzydzieści tysięcy złotych).

Wadium: **60.000 złotych** (słownie: sześćdziesiąt tysięcy złotych).

Cena nieruchomości i termin jej wpłacenia: sprzedaż nastąpi za cenę osiągniętą w przetargu, z uwzględnieniem punktu 12. Cena sprzedaży płatna jest przed dniem podpisania umowy sprzedaży, najpóźniej dzień przed jej zawarciem. W tytule przelewu należy podać: „**Gromadzka".** Datą dokonania wpłaty całej kwoty jest data uznania rachunku bankowego Gminy Wrocław.

Minimalna wysokość postąpienia: **6.300 złotych** (słownie: sześć tysięcy trzysta złotych).

1. Przetarg odbędzie się w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia - Wrocław, **pl. Nowy Targ 1-8 w sali 215, dnia 27 lutego 2026 r. godz. 12^{00}.**
2. Uczestnicy przetargu zobowiązani są posiadać: dokument tożsamości; aktualny wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego lub zaświadczenie z innego właściwego rejestru, nie starsze niż 3 miesiące; numer NIP; w przypadku wspólników spółek cywilnych także umowę spółki cywilnej (ewentualnie odpowiednią uchwałę,

pozwalającą na nabycie nieruchomości, z której wynika reprezentacja spółki); odpis z właściwego rejestru przetłumaczony przez tłumacza przysięgłego, w przypadku cudzoziemców - osób prawnych (w rozumieniu ustawy z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców – Dz. U. z 2017 r. poz. 2278); stosowne pełnomocnictwo w przypadku reprezentowania uczestnika przetargu przez pełnomocnika; ewentualnie inne dokumenty potwierdzające formę prowadzenia działalności i sposób reprezentacji uczestnika przetargu. Wszystkie dokumenty wymienione w niniejszym punkcie powinny mieć formę pisemną (papierową). Stwierdzenie tożsamości w szczególności na podstawie dowodu osobistego może nastąpić również w przypadku stwierdzenia tożsamości na podstawie dokumentu mObywatel zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o aplikacji mObywatel (Dz. U. z 2024 r. poz. 1275, z późn. zm.).

3. Wadium w wysokości określonej w powyższym ogłoszeniu uczestnicy przetargu wnoszą w pieniądzu, przez dokonanie przelewu najpóźniej **do dnia 19 lutego 2026 r.** na konto **36 1020 5226 0000 6302 0417 7655** Gmina Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław. W tytule przelewu należy podać: „**Gromadzka”** oraz wskazać wszystkich uczestników przetargu (osoby/podmioty niewskazane w tytule przelewu nie zostaną uznane za uczestnika przetargu, a co za tym idzie nie zostaną dopuszczone do udziału w nim). Datą dokonania wpłaty wadium jest data uznania rachunku bankowego Gminy.
4. W przetargu mogą brać udział osoby, które wniosą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu. Przetarg rozpoczyna się o godzinie 12^{00} rejestracją osób uprawnionych i odczytaniem listy osób dopuszczonych na podstawie zaksięgowanego wadium do wzięcia udziału w przetargu. Po odczytaniu listy rejestracja zostaje zamknięta i nie ma możliwości pobrania numerka do licytacji.
5. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.
6. Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości. Osobom, które nie wygrały przetargu, wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odpowiednio: odwołania, zamknięcia, unieważnienia lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

7. Gmina Wrocław nie wyraża zgody na przelew wierzytelności dotyczącej zawarcia umowy sprzedaży wynikającej z wygrania przetargu.
8. Gmina Wrocław najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu zawiadomi osobę ustaloną jako Nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży.

9. Termin zawarcia umowy zostanie uzgodniony z Nabywcą, a w razie nieosiągnięcia porozumienia w tej kwestii, miejsce i termin zawarcia umowy zostaną wyznaczone przez Gminę Wrocław.
10. W przypadku nieprzystąpienia Nabywcy do zawarcia umowy notarialnej, tj. niestawienia się w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu lub braku wpłaty ceny nieruchomości przed dniem podpisania umowy sprzedaży, najpóźniej dzień przed jej zawarciem Prezydent Wrocławia może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

11. Koszty sporządzenia umowy notarialnej oraz opłaty sądowe związane z dokonaniem wpisów w księdze wieczystej ponosi Nabywca.
12. Sprzedaż nieruchomości zwolniona jest z podatku od towarów i usług (VAT) na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10, w związku z art. 29a ust. 8 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2025 r. poz. 775, z późn. zm.). Na podstawie art. 43 ust. 10 ww. ustawy istnieje możliwość zrezygnowania ze zwolnienia od podatku VAT i wyboru opodatkowania dostawy budynków, budowli lub ich części, pod warunkiem że dokonujący dostawy i Nabywca budynku, budowli lub ich części są zarejestrowani jako podatnicy VAT czynni i złożą przed dniem dokonania dostawy tych obiektów właściwemu dla ich Nabywcy naczelnikowi urzędu skarbowego lub w akcie notarialnym, do zawarcia którego dochodzi w związku z dostawą tych obiektów, zgodne oświadczenie, że wybierają opodatkowanie dostawy budynku, budowli lub ich części. W przypadku rezygnacji ze zwolnienia od podatku VAT Nabywca nieruchomości zobowiązany jest przed wyznaczonym terminem zawarcia umowy sprzedaży zapłacić cenę nieruchomości osiągniętą w przetargu, powiększoną o należny podatek VAT, pomniejszoną o wniesione wadium. W tytule przelewu należy podać: **„Gromadzka".** Datą dokonania wpłaty jest data uznania rachunku bankowego Gminy Wrocław.
13. Sposób zagospodarowania nieruchomości określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Batorego oraz dla zespołów urbanistycznych Klin Pustecki i Las Ratyński (uchwała nr XXII/712/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 czerwca 2008r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 201, poz. 2240 z dnia 23 lipca 2008 r.). Symbol na rysunku planu **2MN/14**. Na całym obszarze planu wprowadzono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, której zakres ochrony obejmuje znajdujące się w niej zabytki archeologiczne. W obrębie stanowisk archeologicznych, w obrębie wsi o metryce średniowiecznej oraz w przypadku odkryć zabytków archeologicznych na pozostałym obszarze należy przeprowadzić badania archeologiczne za pozwoleniem właściwych służb ochrony zabytków.
14. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, parterowym, podpiwniczonym, z mieszkalnym poddaszem oraz budynkiem gospodarczym. Zachodnia szczytowa ściana budynku mieszkalnego przylega do budynku posadowionego na nieruchomości sąsiedniej. Zgodnie z informacją z kartoteki budynków powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 154 m^2 i budynku gospodarczego 8 m^2. Zgodnie z operatem szacunkowym stopień zużycia

technicznego budynku mieszkalnego przyjęto na poziomie 43%, natomiast budynku gospodarczego na poziomie 70%.

15. Nieruchomość położona jest na obszarze dawnej wsi średniowiecznej, znajduje się aktualnie w granicach historycznego układu urbanistycznego dawnej wsi Ratyń we Wrocławiu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków założonej na podstawie Zarządzenia nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. W razie konieczności remontu omawianego budynku mieszkalnego należy uszanować i zachować jego historyczne gabaryty i formę bryły, sposób wykończenia elewacji, proporcje dachu wraz z zachowaniem istniejącego kąta spadku połaci oraz sposobu wykonania i materiału pokrycia dachowego. Należy zachować wielkość i formę istniejących wybudówek dachowych (lukarn), a także występujących na elewacjach detali, sposobu formowania i wykończenia cokołu, zwieńczonego szczytem ryzalitu wraz z detalami, szczytów dachu gzymsów podokapowych dachu oraz formy, proporcji i podziałów okien wraz z parapetami. Szczegółowe wytyczne konserwatorskie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (DWKZ) z dnia 25.11.2024 r. dostępne są w Giełdzie Nieruchomości pod adresem: gn.um.wroc.pl/oferta/nieruchomosc/3235 w „Odnośnikach" pod hasłem: „Pobierz dodatkowy plik".
16. **Oglądanie budynku** wewnątrz możliwe będzie po odmurowaniu jedynie w dniu **29 stycznia 2026 r.** w godzinach 12.30-14.00 po wcześniejszym (najpóźniej do dnia 27.01.2026 r.) telefonicznym umówieniu się z pracownikiem Biura Obsługi Klienta pod numerem telefonu **71 – 798 69 76 wewnętrzny 104 lub 201**.
17. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej (zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) – ul. Gromadzkiej (P1607D).
18. Niezbędną infrastrukturę drogową Nabywca wykona własnym staraniem. Budowa lub przebudowa drogi publicznej spowodowana inwestycją niedrogową należy do Nabywcy zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889).
19. Zgodnie z opinią Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta obsługę komunikacyjną nieruchomości należy zapewnić poprzez istniejący zjazd z ul. Gromadzkiej, drogi powiatowej numer P1607D. Szczegółowe warunki obsługi komunikacyjnej inwestycji będą możliwe do określenia po przedłożeniu wniosku przez inwestora, który powinien zawierać analizę wpływu planowanej inwestycji na układ drogowy, wskazanie programu inwestycji i wielkości generatora ruchu. Wówczas będzie możliwe określenie niezbędnego zakresu przebudowy układu drogowego. Przebudowa układu drogowego będzie realizowana na podstawie art. 16 Ustawy o drogach publicznych , na koszt i staraniem inwestora.
20. Zgodnie z informacją uzyskaną od Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Spółka Akcyjna, dla przedmiotowej zabudowy istnieje możliwość dostawy wody na cele bytowo-gospodarcze i przeciwpożarowe z miejskiej sieci wodociągowej Ø 160 mm PEHD w ul. Gromadzkiej i odbioru ścieków bytowych do projektowanej kanalizacji sanitarnej Ks 0,2m kam. w ul. Gromadzkiej (po jej wybudowaniu i przekazaniu na majątek MPWiK S.A. według projektu nr rej. MPWiK 7489/W-Ks/2013 z aneksami.) Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie nieruchomości. Realizacja kanalizacji w ul. Gromadzkiej planowana jest w latach 2025-2027. Do czasu realizacji ww. kanalizacji sanitarnej Nabywca może zapewnić odbiór ścieków do zbiornika bezodpływowego albo poprzez przydomową oczyszczalnię.

21. Niezbędną infrastrukturę techniczną potrzebną do funkcjonowania obiektu Nabywca wykona własnym staraniem w porozumieniu z właścicielami sieci.
22. W ewidencji gruntów i budynków działka numer 38 sklasyfikowana jest jako B- tereny mieszkaniowe - nie stanowi gruntu pokrytego śródlądowymi wodami stojącymi w rozumieniu art. 23 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960).
23. Na działce rosną drzewa i krzewy. Ewentualne usunięcie zieleni - w przypadku kolizji z planowaną inwestycją - może nastąpić na warunkach określonych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, z późn. zm.).
24. Zgodnie z treścią mapy zasadniczej na działce numer 38 znajduje się studnia. Do budynku doprowadzone są przyłącza wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe oraz niewykazane na mapie napowietrzne przyłącza sieci energetycznej i niezinwentaryzowana kanalizacja lokalna.
25. Na działce znajdują się pozostałości po byłych dzierżawcach: komórki gospodarcze, szalety, ławeczki, fundamenty po zdemontowanych garażach, fragmenty części ogrodzeń. Teren działki jest nieuporządkowany.
26. Teren przedmiotowej nieruchomości jest ogrodzony. Ogrodzenie od strony działki numer 32, AM-13, obręb Ratyń, częściowo nie znajduje się w granicach prawnych działki.
27. Działka numer 38 zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego Informatycznego Systemu Osłony Kraju (ISOK 2022) znajduje się na obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzącej.
28. Nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, poza wymienionymi w przedmiotowym ogłoszeniu.
29. Nabywca oświadcza, że znany jest jemu stan faktyczny i prawny przedmiotowej nieruchomości i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
30. Pierwszy przetarg na sprzedaż nieruchomości odbył się 5 sierpnia 2025 r. z ceną wywoławczą wynoszącą 900.000 złotych, drugi 6 listopada 2025 r. z ceną wywoławczą wynoszącą 720.000 złotych.
31. Nieruchomość nie spełnia warunków art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2025 r. poz. 567), w szczególności nie stanowi lasu w rozumieniu art. 3 ww. ustawy i nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ww. ustawy.
32. Nieruchomość nie znajduje się w obszarze, dla którego Rada Miejska Wrocławia uchwałą nr XXXVIII/1019/21 z dnia 20 maja 2021 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2021 r. poz. 2555) wyznaczyła obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278).
33. Cudzoziemcy (w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców) w przypadku wygrania przetargu zobowiązani są przed zawarciem umowy notarialnej uzyskać zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych na nabycie nieruchomości w przypadkach, gdy zgoda ta jest wymagana.
34. Wydanie nieruchomości wraz z budynkami nastąpi w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości protokołem zdawczo-odbiorczym. Czynność wznowienia granic zostanie dokonana poprzez uprawnionego geodetę w terminie wskazanym w zawiadomieniu. Nabywca przejmuje nieruchomość w stanie istniejącym. Zbywca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości, będącej przedmiotem przetargu oraz za uporządkowanie nieruchomości.

35. Prezydent ma prawo odwołania przetargu z ważnych powodów.

Informacje o nieruchomości można uzyskać w Dziale Przetargów i Promocji Nieruchomości Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości Urzędu Miejskiego Wrocławia w pok. 126, pl. Nowy Targ 1-8, tel. +48-71-777-72-83 do 84, wns@um.wroc.pl. Dostęp do wszystkich ofert w Giełdzie Nieruchomości pod adresem: gn.um.wroc.pl.

Udział w postępowaniu przetargowym wiąże się z przetwarzaniem danych osobowych uczestników przetargów na zasadach określonych w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L 119 z 4.5.2016, str. 1—88) w zakresie wynikającym z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 2213). Więcej informacji o przetwarzaniu danych osobowych przez Gminę Wrocław – Urząd Miejski Wrocławia można uzyskać na stronie http://bip.um.wroc.pl/artykul/221/3213/wydzial-nabywania-i-sprzedazy-nieruchomosci załącznik „Informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych".

Z up. Prezydenta
Michał Młyńczak
Wiceprezydent Wrocławia