

OGŁOSZENIE O PRZETARGU
WNS/120/26 z dnia 08.09.2026 r.
PREZYDENT WROCŁAWIA

na podstawie: art. 38 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399, z późn.zm.), § 3, § 6, § 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 4242/26 Prezydenta Wrocławia z dnia 23 stycznia 2026 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie przetargowym nieruchomości zabudowanej położonej we Wrocławiu przy ul. Pszczyńskiej (dz. nr 42, 43, 44), stanowiącej własność Gminy Wrocław,

ogłasza trzeci przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej

Nieruchomość z oznaczeniem księgi wieczystej: **ul. Pszczyńska 22, 24, 26**
WR1K/00210394/3

Oznaczenie nieruchomości według danych ewidencji gruntów: obręb Księża Małe, AM-3, **działki numer 42, 43, 44** (B)

Współrzędne GPS: N:51.08045, E:17.08460

Powierzchnia nieruchomości: **1306 m²**.

Opis nieruchomości: zabudowana budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

Przeznaczenie nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi 1 - handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronomia, pracownie artystyczne, biura, usługi drobne, poradnie medyczne, zakłady lecznicze dla zwierząt.

Cena wywoławcza nieruchomości: **1.410.000 złotych** (słownie: jeden milion czterysta dziesięć tysięcy złotych).

Wadium: **140.000 złotych** (słownie: sto czterdzieści tysięcy złotych).

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

Minimalna wysokość postąpienia: **14.100 złotych** (słownie: czternaście tysięcy sto złotych).

1. Przetarg odbędzie się w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia - Wrocław, **Pl. Nowy Targ 1-8, w sali 215, dnia 27 listopada 2026 r., godz. 10⁰⁰**.
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 dla podmiotów prowadzących

działalność gospodarczą, 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 niniejszym ogłoszeniu, uczestnicy przetargu wnoszą w pieniądzu, przez dokonanie wpłaty przelewem najpóźniej **do dnia 20 listopada 2026 r.** na konto numer **36 1020 5226 0000 6302 0417 7655 Gmina Wrocław, Pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław.** W tytule przelewu należy podać: „**Pszczyńska**” 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 10⁰⁰ 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 przetargu, zamknięcia przetargu, 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, tj. niestawienia się w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu lub braku wpłaty ceny nabycia nieruchomości przed dniem podpisania umowy sprzedaży, najpóźniej dzień przed jej zawarciem, Prezydent Wrocławia może odstąpić od umowy, a wpłacone

- wadium nie podlega zwrotowi.
11. Koszty sporządzenia umowy sprzedaży oraz opłaty sądowe związane z dokonaniem wpisów w księdze wieczystej ponosi Nabywca.
 12. Sprzedaż nieruchomości zabudowanej 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. Cena nabycia nieruchomości płatna jest przed wyznaczonym terminem zawarcia umowy sprzedaży, najpóźniej dzień przed jej zawarciem. W tytule przelewu należy wpisać: „**Pszczynska**”. Datą dokonania wpłaty jest data uznania rachunku bankowego Gminy Wrocław.
 13. Sposób zagospodarowania nieruchomości określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Księża Małego i Wielkiego we Wrocławiu - część północna (uchwała nr VI/55/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 stycznia 2015 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 21 stycznia 2015 r., poz. 228). Teren na rysunku planu oznaczony jest symbolem **5MW/2**. Na całym obszarze MPZP ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Zasady ochrony obiektów wpisanych do ewidencji zabytków określone zostały w § 7 MPZP. Pełny tekst uchwały: baw.um.wroc.pl.
 14. Nieruchomość jest zabudowana budynkami mieszkalnymi w zabudowie zwartej. Budynki posiadają dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem oraz podpiwniczeniem. Zgodnie z informacją z kartoteki budynków powierzchnia ich zabudowy wynosi 351 m². Zgodnie z operatem szacunkowym stopień zużycia technicznego budynków mieszkalnych tj. budynku położonego przy ul. Pszczyńskiej 22 przyjęto na poziomie 70%, budynku położonego przy ul. Pszczyńskiej 24 - na poziomie 70%, natomiast budynku położonego przy ul. Pszczyńskiej 26 - na poziomie 75%.
 15. Budynki położone przy ul. Pszczyńskiej 22-26 ujęte są w gminnej ewidencji



zabytków, przyjętej zarządzeniem Prezydenta Wrocławia nr 12549/14 z dnia 24 listopada 2014 r., zmienionej zarządzeniem Prezydenta Wrocławia nr 1549/14 z dnia 17 grudnia 2014 r. Nieruchomość znajduje się na obszarze historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Księża Wielkie we Wrocławiu wraz z zespołem budowlanym fabryki przy ul. Krakowskiej 180. Obiekty jednostkowo oraz teren, na którym się znajdują podlega ochronie konserwatorskiej na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2023 r. o ochronie zabytków oraz opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, z późn. zm.). Wszelkie prace remontowe, budowlane wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Zgodnie z zapisami MPZP przedmiotem ochrony obiektów wpisanych do ewidencji zabytków są: gabaryty, forma i zabytkowe pokrycie dachów, zabytkowy wystrój elewacji. Szczegółowe wytyczne konserwatorskie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 13 stycznia 2025 r. dostępne są w Giełdzie Nieruchomości pod adresem gn.um.wroc.pl/oferta/nieruchomosc/3269.

16. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej ul. Pszczyńskiej (G105618D), zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn.zm.), ul. Pszczyńskiej (G105618D).

17. Zgodnie z opinią Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji zapewniającej



- bezpieczeństwo wszystkich użytkowników ruchu należy zaprojektować i wybudować w procedurze ZRID chodnik w ul. Pszczyńskiej od ul. Zawierciańskiej do ul. Opolskiej w nawiązaniu do projektu chodnika zrealizowanego przez inwestora na działce numer 8/7, AM-3, obręb Księża Małe. Przebudowa układu drogowego będzie realizowana na podstawie art. 16 ustawy o drogach publicznych ustawy z dnia 21 marca 1995 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889, z późn. zm.).
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.
19. Zgodnie z opinią Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. z uwagi na niewystarczającą wydajność źródeł wody na wysokości planowanej inwestycji, dostawa wody dla przedmiotowej zabudowy będzie możliwa po zaprojektowaniu i wybudowaniu sieci wodociągowej Ø 160 mm PEHD RC w ul. Pszczyńskiej na odcinku od złączenia z siecią wodociągową Ø 250 mm z rur żeliwnych w ul. Opolskiej do spięcia z siecią wodociągową Ø 175 mm z rur żeliwnych w ul. Rybnickiej z pełną wymianą węzła oraz przepięciami sieci i przyłączy na ww. odcinku. Dodatkowo należy zaprojektować i wybudować odpowiednie przyłącze wodociągowe do przedmiotowej zabudowy. Odprowadzanie ścieków sanitarnych będzie możliwe z istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej ks 250 mm w ul. Pszczyńskiej, z wykorzystaniem istniejących przyłączy. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie

- nieruchomości.
20. Zgodnie z opinią Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające do zamierzenia budowlanego.
 21. Zgodnie z opinią spółki TAURON Dystrybucja S.A. istnieje możliwość podłączenia nieruchomości do sieci elektroenergetycznej.
 22. Zgodnie z treścią mapy zasadniczej przez nieruchomość przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna wraz ze słupami, na terenie nieruchomości znajdują się dwie studzienki kanalizacyjne oraz studzienka telekomunikacyjna. Do budynków doprowadzone są przyłącza wodociągowe i telekomunikacyjne. Na działce numer 44 - na granicy z działką numer 49, AM-3, obręb Księżę Małe znajduje się szafka telekomunikacyjna. Zgodnie z informacją uzyskaną od MPWiK S.A. do budynków doprowadzone są trzy sięgacze kanalizacyjne nie wykazane na mapie zasadniczej.
 23. Tauron Dystrybucja Spółka Akcyjna jest właścicielem napowietrznej linii elektroenergetycznej biegnącej przez działki numer 43 i 44. Dla planowanej inwestycji powinny być określone minimalne odległości od przewodów. Bezpieczna odległość pozioma realizacji zabudowy od skrajnego przewodu linii napowietrznej nN wynosi 3 m od skrajnego przewodu. Taka sama odległość wymagana jest od ustalonych stref pracy dźwignic i urządzeń przeładunkowych. Taką samą odległość należy uwzględnić podczas prowadzenia nasadzeń. W obszarze linii napowietrznych mogą znaleźć się tylko nasadzenia niskie. Skablowanie kolidującego odcinka linii napowietrznej jest możliwe kosztem i staraniem zainteresowanego.
 24. Nabywca zapewni służbom specjalistycznym dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Niezbędną infrastrukturę techniczną potrzebną do funkcjonowania zabudowy oraz ewentualną przebudowę istniejącego uzbrojenia Nabywca wykona własnym staraniem w porozumieniu z właścicielami sieci.
 25. Wnętrza budynków nieuporządkowane, mogą się w nich znajdować przedmioty po poprzednich najemcach. Nieruchomość jest częściowo ogrodzona. Ogrodzenie od strony działek numer 39/2, 40, 41, 45, 49, AM-3, obręb Księżę Małe, częściowo nie pokrywa się z granicami ewidencyjnymi działek. Teren nieruchomości jest nieuporządkowany.
 26. W ewidencji gruntów i budynków nieruchomość sklasyfikowana jest jako B - tereny mieszkaniowe. Nieruchomość 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, z późn. zm.).
 27. Na terenie nieruchomości rosną drzewa i krzewy. Ewentualne wycięcie zieleni - w przypadku kolizji z planowaną inwestycją - następuje na warunkach określonych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13, z późn. zm.).
 28. Nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, poza wymienionymi w niniejszym ogłoszeniu.
 29. **Oglądanie budynku mieszkalnego wewnątrz (po odmurowaniu) możliwe będzie: 16 października 2026 r. w godzinach 10-12 oraz dnia 9 listopada 2026 r. w godzinach 12-14, po wcześniejszym (co najmniej dwa dni wcześniej) telefonicznym umówieniu się z pracownikiem Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. pod numerem tel. 71 323 57 38.**
 30. Nieruchomość nie spełnia warunków art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2026 r. poz. 663), 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.
 31. Nieruchomość 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, z późn. zm.) oraz uchwałą numer XLII/1082/21 z dnia 8 lipca 2021 r. przystąpiła do sporządzenia Gminnego Programu Rewitalizacji.

32. Pierwszy przetarg na sprzedaż nieruchomości odbył się dnia 29 maja 2026 r. z ceną wywoławczą wynoszącą 2.350.000 złotych (słownie: dwa miliony trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych). Drugi przetarg na sprzedaż nieruchomości odbył się dnia 28 sierpnia 2026 r. z ceną wywoławczą wynoszącą 1.880.000 złotych (słownie: jeden milion osiemset osiemdziesiąt tysięcy złotych).
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 i Administracji na nabycie nieruchomości w przypadkach, gdy zgoda ta jest wymagana.
34. Nabywca oświadcza, że znany jest jemu stan faktyczny i prawny przedmiotowej nieruchomości i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
35. Wydanie nieruchomości wraz z budynkami nastąpi w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości protokołem zdawczym - 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.
36. Prezydent ma prawo odwołania przetargu z ważnych powodów.

Informacje o nieruchomości można uzyskać w Dziale Sprzedaży Nieruchomości Zespół II Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości Urzędu Miejskiego Wrocławia, Pl. Nowy Targ 1-8, pok. 126, tel. 71 777 72 83 do 84, e-mail: 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 2026 r. poz. 399, 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/arttykul/226/3213/wydzial-nabywania-i-sprzedazy-nieruchomosci> - załącznik „Informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych”.

**Z up. PREZYDENTA
Grzegorz Roman
WICEPREZYDENT WROCŁAWIA**