

OGŁOSZENIE O PRZETARGU
WNS/122/24 z dnia 2 sierpnia 2024 r.
PREZYDENT WROCŁAWIA

na podstawie: art. 38 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 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 135/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie przetargowym nieruchomości niezabudowanej, położonej w rejonie ul. Opolskiej (dz. nr 11/3, 12/4), stanowiącej własność Gminy Wrocław,

ogłasza przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Nieruchomość z oznaczeniem księgi wieczystej: rejon **ul. Opolskiej**,
WR1K/00397936/9.

Oznaczenie nieruchomości według danych ewidencji gruntów: obręb Księżę Wielkie, AM-9,
działki numer 11/3, 12/4, RIIIa, RIVa.

Współrzędne GPS: N: 51.06212, E: 17.09727.

Powierzchnia nieruchomości: **21 210 m².**

Przeznaczenie nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP): usługi 1: handel detaliczny małopowierzchniowy, gastronomia, rozrywka, drobne usługi rozrywki, widowiskowe obiekty kultury, obiekty upowszechniania kultury, wystawy i ekspozycje, obiekty sakralne, pracownie artystyczne, biura, obiekty kongresowe i konferencyjne, hotele, usługi drobne, obiekty kształcenia dodatkowego, obiekty naukowe i badawcze, obiekty wystawienniczo- targowe; aktywność gospodarcza: handel detaliczny wielkopowierzchniowy A lub B, produkcja, produkcja drobna, wytwarzanie energii cieplnej, bazy budowlane i sprzętowe, magazyny i handel hurtowy, obsługa pojazdów, naprawa pojazdów, stacje paliw, bazy transportowe, telekomunikacja, przetwarzanie i unieszkodliwianie odpadów, zbiórka odpadów.

Cena wywoławcza: **8.100.000 złotych** (słownie: osiem milionów sto tysięcy złotych).

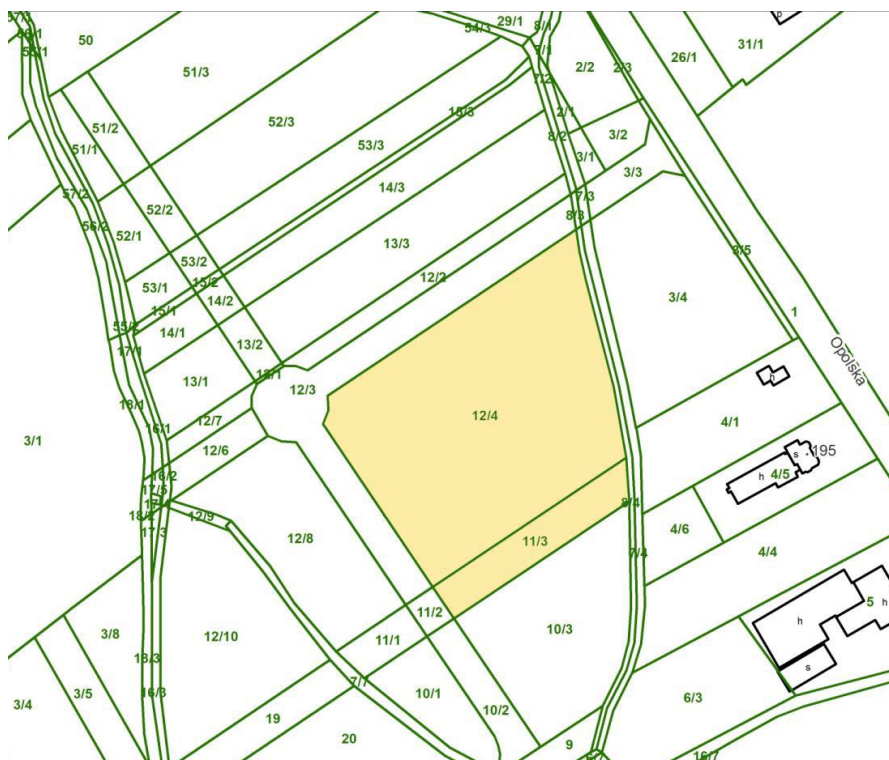
Wadium: **800.000 złotych** (słownie: osiemset tysięcy złotych).

Cena nieruchomości i termin jej wpłacenia: sprzedaż nastąpi za cenę osiągniętą w przetargu, powiększoną o należny podatek VAT. Cena nabycia płatna jest przed dniem podpisania umowy sprzedaży, najpóźniej dzień przed jej zawarciem. W tytule przelewu należy podać: „**Opolska**”. Datą dokonania wpłaty całej kwoty jest data uznania rachunku bankowego Gminy Wrocław.

Minimalna wysokość postąpienia: **81.000 złotych** (słownie: osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych).

1. Przetarg odbędzie się w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia - Wrocław, **pl. Nowy Targ 1-8, w sali 215, dnia 23 października 2024 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; 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 2023 r. poz. 1234, z późn. zm.).
3. Wadium w wysokości określonej w niniejszym ogłoszeniu, uczestnicy przetargu wnoszą w pieniądzu, przez dokonanie wpłaty przelewem najpóźniej **do dnia 16 października 2024 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: „**Opolska**” 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 zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
 11. Koszty sporządzenia umowy notarialnej oraz opłaty sądowe związane z dokonaniem wpisów w księgach wieczystych ponosi Nabywca.
 12. Gminie Wrocław przysługuje ustawowe prawo pierwokupu na warunkach określonych w art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w przypadku sprzedaży przez Nabywcę nieruchomości niezabudowanej.
 13. Sprzedaż nieruchomości objęta jest 23% stawką podatku VAT na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146ef ust. 1 punkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2024 r. poz. 361, z późn. zm.). Podatek VAT doliczony będzie do ceny ustalonej w przetargu.
 14. Sposób zagospodarowania nieruchomości określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Trasy Krakowskiej we Wrocławiu (uchwała numer XXIII/737/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 lipca 2008 r., Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 6 sierpnia 2008 r. Nr 213, poz. 2382). Teren oznaczony jest na rysunku planu symbolem **5AG/3**. Pełny tekst uchwały dostępny jest na stronie: baw.um.wroc.pl.
 15. Zgodnie z MPZP na całym obszarze planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w której prowadzenie prac ziemnych należy opiniować z właściwymi służbami ochrony zabytków.
 16. Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Opolskiej (droga krajowa numer 94) poprzez ogólnodostępne działki 3/3, 7/3, 12/3, AM-9, obręb Księża Wielkie (rezerwa komunikacyjna) oraz działki 3/5 i 8/3, AM-9, obręb Księża Wielkie (drogi wewnętrzne), pozostające w gospodarowaniu Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta (ZDiUM).
 17. 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 2024 r. poz. 320).
 18. Zgodnie z opinią ZDiUM obsługę komunikacyjną nieruchomości należy zapewnić od strony terenu przewidzianego w mpzp pod drogę oznaczoną jako 6KDL/3. Dla potrzeb zachowania bezpieczeństwa i jakości ruchu drogowego:

- należy zaprojektować i wybudować w układzie docelowym drogę 6KDL/3 (jezdnia, jednostronny chodnik, oświetlenie, odwodnienie) na odcinku od skrzyżowania z ul. Opolską do skrzyżowania z drogą oznaczoną jako 6KDL/2;
- należy zaprojektować i wybudować skrzyżowanie ul. Opolskiej z drogą 6KDL/3 wraz z sygnalizacją, uwzględniając pas do lewoskrętu z ul. Opolskiej, przejście dla pieszych i spójność tras rowerowych;
- należy zaprojektować i wybudować w ul. Opolskiej jednostronny chodnik i drogę rowerową na odcinku od skrzyżowania z drogą 6KDL/3 do granicy administracyjnej miasta Wrocławia;
- należy zachować bilans i obsługę miejsc postojowych na terenie własnej posesji.

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 podst. art. 16 Ustawy o drogach publicznych, na koszt i staraniem inwestora.

19. Zgodnie z opinią Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. (MPWiK) na wysokości nieruchomości brak jest miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, w związku z czym istniejące uzbrojenie nie jest wystarczające do zrealizowania inwestycji. Teren nieruchomości znajduje się w obszarze, dla którego została uzgodniona w MPWiK pod nr rej. 6712/W/2008 „Analiza techniczno-ekonomiczna budowy sieci wodociągowej w osiedlach Księża Małe i Księża Wielkie” oraz pod nr rej. 6712/Ks/2008 „Analiza techniczno-ekonomiczna budowy sieci kanalizacji sanitarnej w osiedlach Księża Małe i Księża Wielkie”. Wieloletni Plan Rozwoju i Modernizacji Urzędzeń Wodociągowych i Urzędzeń Kanalizacyjnych we Wrocławiu nie przewiduje w najbliższych latach budowy sieci wod.-kan. w rejonie zabudowy jw.

Najbliżej zlokalizowane, w stosunku do nieruchomości, sieci wod.-kan. to:

- istniejąca sieć wodociągowa DN 225 mm PEHD w ul. Opolskiej,
- projektowana sieć kanalizacji sanitarnej Ks 250 mm kam. w ul. Popielskiego na wysokości skrzyżowania z ul. Brochowską.

Dostawa wody dla przedmiotowej inwestycji będzie możliwa po zaprojektowaniu i wybudowaniu:

- sieci wodociągowej Ø 160 mm PE (zgodnie z założeniami „Analizy...” jw.) w odcinkach drogi oznaczonej w MPZP nr 308 symbolem 6KDL/3 - na trasie od sieci wodociągowej Ø 225 mm w ul. Opolskiej do wysokości ostatniego przyłącza wodociągowego planowanego dla tej zabudowy,
- odpowiednich przyłączy wodociągowych do planowanej zabudowy.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych z przedmiotowej inwestycji będzie możliwe po zaprojektowaniu i wybudowaniu:

- sieci kanalizacji sanitarnej (zgodnie z założeniami ww. „Analizy...”) w odcinkach dróg oznaczonych w MPZP jako 3KDS, 6KDL/2 i 6KDL/3 tj. od wysokości projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej (projekt nr rej MPWiK 9565/Ks/2020) na wysokości skrzyżowania ulicy Popielskiego z ul. Brochowską do wysokości przyłączy kanalizacji sanitarnej do posesji,
- przyłączy kanalizacyjnych do poszczególnych budynków.

Aktualnie trwają roboty budowlane związane z realizacją zadania obejmującego budowę sieci kanalizacji sanitarnej na osiedlu Księża Wielkie II, zgodnie z projektem nr rej. MPWiK S.A. nr 9565/Ks/2020 – realizowany jest etap IIA w zakresie: budowa kanalizacji sanitarnej w ul. Leona Popielskiego, Myszkowskiej oraz Sosnowieckiej.

Planowany termin zakończenia prac to sierpień 2024 r. Termin realizacji inwestycji może ulec zmianie.

Zgodnie z Zarządzeniem nr 1158/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 czerwca 2019 r. w sprawie gospodarowania wodami opadowymi we Wrocławiu, należy kierować się zrównoważonym gospodarowaniem wód opadowych, polegającym na stosowaniu zasady zagospodarowania opadu w miejscu jego wystąpienia oraz stopniowego uwalniania oraz opóźniania spływu wód, których pełne zagospodarowanie w miejscu opadu nie jest możliwe. Wobec powyższego wody opadowe i roztopowe zaleca się całkowicie zagospodarować na terenie działki Inwestora w postaci retencji i rozsączania, odparowania, powtórnego wykorzystania itp.

20. Zgodnie z treścią mapy zasadniczej, przez działkę numer 12/4 przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna. Zgodnie z opinią Tauron Dystrybucja S.A., w odniesieniu do istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV L-105 powinien być utrzymany pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania o maksymalnej szerokości 2,5 metra od osi linii w każdą stronę, jednak nie mniej niż szerokość wyznaczona rzutem skrajnych przewodów linii z dodatkiem 0,3m z każdej strony, w którym w szczególności obowiązuje:

- zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 metrów;
- obowiązek zapewnienia dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem do linii i słupów.

Każdy inny niż wymieniony powyżej sposób zagospodarowania terenu w pasie technologicznym ograniczonego zagospodarowania napowietrznej linii 20 kV musi uwzględniać odrębne przepisy i normy oraz powinien być pozytywnie zaopiniowany przez Wydział Eksploatacji Tauron. Sposób zagospodarowania terenu poza pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania musi uwzględniać zapisy normy nr PN-EN 50423. W aktualnych planach Tauron nie przewidziano przebudowy ww. linii. Może ona zostać przebudowana przez Nabywcę na podstawie warunków usunięcia kolizji, o które należy wystąpić do Wydziału Eksploatacji Tauron.

Szacowany koszt przebudowy będzie nie niższy niż 100 tys. zł.

Sposób podłączenia planowanego obiektu zostanie określony po złożeniu przez inwestora wniosku o określenie warunków przyłączenia. W zależności od wielkości wnioskowanej mocy, przyłączenie będzie realizowane za pośrednictwem istniejącej sieci nN lub w przypadku większych mocy po rozbudowie o kolejne stacje transformatorowe i sieć sN.

21. Niezbędną infrastrukturę techniczną potrzebną do funkcjonowania zabudowy oraz ewentualną przebudowę istniejącego uzbrojenia Nabywca wykona własnym staraniem w porozumieniu z właścicielami sieci.
22. W ewidencji gruntów i budynków działki 11/3, 12/4 sklasyfikowane są jako RIIIa i RIVa grunty orne klasy III i IV - nie stanowią gruntu pokrytego śródlądowymi wodami stojącymi w rozumieniu art. 23 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.).
23. Nieruchomość jest sklasyfikowana jako grunt rolny, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82); Nabywca jest zobowiązany do uzyskania decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji rolniczej.
24. Na działce rosną drzewa i krzewy. Ewentualne ich wycięcie - 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 2023 r. poz. 1336, z późn. zm.).
25. Teren nieruchomości jest nieogrodzony i nieuporządkowany. Na działkach znajdują się opony, gruz, odpady budowlane.

26. Nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem opisanym w punkcie 20.
27. Nabywca oświadcza, że znany jest jemu stan faktyczny i prawny przedmiotowej nieruchomości i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
28. Nieruchomość nie spełnia warunków art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2024 r. poz. 530), 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.
29. 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) oraz uchwałą numer XLII/1082/21 z dnia 8 lipca 2021 r. przystąpiła do sporządzenia Gminnego Programu Rewitalizacji.
30. 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.
31. Wydanie nieruchomości 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.
32. 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, 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 Gieldzie 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 2023 r. poz. 344, 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/artukul/221/3213/wydzial-nabywania-i-sprzedazy-nieruchomosci> załącznik „Szczegółowe informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych przez Gminę Wrocław”.

**Z up. Prezydenta
Michał Młyńczak
Wiceprezydent Wrocławia**