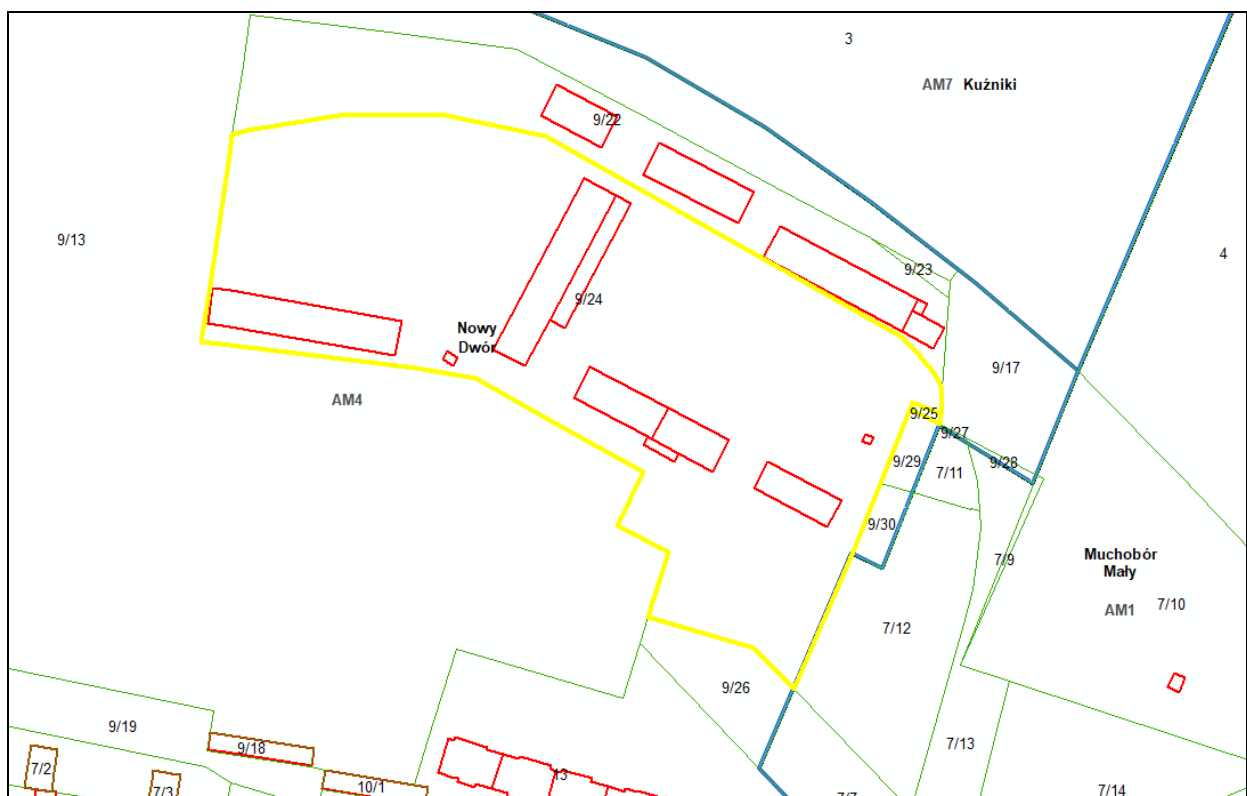


PREZYDENT WROCŁAWIA
podaje do publicznej wiadomości
WYKAZ WNS/47/25
nieruchomości zabudowanej
przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargowym

WYKAZ OGŁASZA SIĘ NA OKRES 21 DNI
od dnia 18.04.2025 r. do dnia 09.05.2025 r.

1. Nieruchomość z oznaczeniem księgi wieczystej: **rejon ul. Nowodworskiej**, WR1K/00314048/2.
2. Oznaczenie nieruchomości wg danych ewidencyjnych gruntów i współrzędne GPS: **obręb Nowy Dwór, AM-4, działki numer 9/24 i 9/25**, N: 51.1172, E: 16.9635.
3. Powierzchnia nieruchomości: **24 103 m²**.
4. Opis nieruchomości: zabudowana.
5. Przeznaczenie nieruchomości: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi.
6. Cena nieruchomości: **75 000 000,00 złotych** (słownie: siedemdziesiąt pięć milionów złotych).
7. Warunki płatności: Sprzedaż następuje za cenę osiągniętą w przetargu. Cena nieruchomości płatna jest przed zawarciem umowy sprzedaży, najpóźniej dzień przed jej zawarciem.



8. Osobom wymienionym w art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości objętej wykazem, jeśli złożą wniosek o nabycie nieruchomości w terminie 6 tygodni licząc od dnia wywieszenia wykazu oraz złożą oświadczenie, w którym wyrażą zgodę na cenę ustaloną zgodnie z ustawą. Powyższy wniosek należy złożyć w Wydziale Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości, pl. Nowy Targ 1-8, pok. 132.
9. Sposób zagospodarowania nieruchomości określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie estakady Gądowianki oraz ulic Strzegomskiej i Nowodworskiej we Wrocławiu (Uchwała Nr LXI/1594/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 listopada 2022 roku). Symbol na rysunku planu 2MW.
10. 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. Nowodworska (G106363D) poprzez działkę nr 9/26, AM-4, obręb Nowy Dwór, będącą własnością Gminy Wrocław (w trakcie przekazania do Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta).
11. Nieruchomość zabudowana jest budynkami o charakterze usługowym, warsztatowym, magazynowym, wiatami do składowania materiałów budowlanych oraz niewielkimi obiektami niezwiązanymi trwale z gruntem. Nawierzchnia terenu w znacznej części utwardzona jest płytami betonowymi. Ogrodzenia nieruchomości z siatki stalowej znajdują się od strony południowej i zachodniej. Miejscami ogrodzenia nie pokrywają się z granicami prawnymi nieruchomości. Na terenie nieruchomości znajdują się składy materiałów budowlanych. Teren nieruchomości jest zanieczyszczony m.in. odpadami pobudowlanymi, samochodowymi, pozostałościami po złomie, rusztowaniami i szafami stalowymi, paletami, kontenerami.
12. Z uwagi na prowadzoną działalność związaną z motoryzacją – teren nieruchomości może być zanieczyszczony płynami, smarami, olejami bądź innymi substancjami.
13. Zgodnie z mapą zasadniczą na terenie nieruchomości znajdują się: sieci wodociągowe, sieci kanalizacyjne deszczowe i sanitarne wraz ze studzienkami i kratkami ściekowymi, sieci telefoniczne wraz ze studzienkami, przyłącze ciepłownicze, sieci energetyczne podziemne i napowietrzne, szafki i słupy energetyczne wraz z latarniami oraz inne elementy infrastruktury technicznej.
14. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków na działce nr 9/24 znajdują się:
 - jednokondygnacyjny budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy ujawnionej w ewidencji gruntów i budynków 7 m²; stopień zużycia technicznego rzeczoznawca majątkowy ocenił na 45%,
 - jednokondygnacyjny budynek magazynowo-biurowy o powierzchni zabudowy ujawnionej w ewidencji gruntów i budynków 302 m²; stopień zużycia technicznego rzeczoznawca majątkowy ocenił na 60%,
 - jednokondygnacyjny budynek – hala produkcyjna o powierzchni zabudowy ujawnionej w ewidencji gruntów i budynków 297 m² oraz przylegająca dobudówka o powierzchni zabudowy 37 m²; stopień zużycia technicznego rzeczoznawca majątkowy ocenił na 60%,

- jednokondygnacyjny budynek – hala produkcyjna o powierzchni zabudowy ujawnionej w ewidencji gruntów i budynków 377 m²; stopień zużycia technicznego rzeczoznawca majątkowy ocenił na 60%,
- jednokondygnacyjny budynek socjalno-biurowy o powierzchni zabudowy ujawnionej w ewidencji gruntów i budynków 289 m²; stopień zużycia technicznego rzeczoznawca majątkowy ocenił na 60%,
- jednokondygnacyjny budynek – hala produkcyjna o powierzchni zabudowy ujawnionej w ewidencji gruntów i budynków 851m²; stopień zużycia technicznego rzeczoznawca majątkowy ocenił na 55%,
- jednokondygnacyjny budynek stróżówki o powierzchni zabudowy ujawnionej w ewidencji gruntów i budynków 13 m²; stopień zużycia technicznego rzeczoznawca majątkowy ocenił na 35%,
- budynek hali magazynowej o powierzchni zabudowy ujawnionej w ewidencji gruntów i budynków 800 m²; stopień zużycia technicznego rzeczoznawca majątkowy ocenił na 40%,

Ponadto w granicach terenu działki nr 9/24 znajdują się inne obiekty niezwiązane trwale z gruntem jak pawilony o strukturze kontenerowej i funkcji handlowo-biurowo-socjalnej (zużycie techniczne wg oceny rzeczoznawcy majątkowego 55%) oraz wiaty do składowania materiałów budowlanych o konstrukcji stalowej (zużycie techniczne wg oceny rzeczoznawcy majątkowego 70%).

15. W zachodniej części nieruchomości, na wydzielonym terenie, zabezpieczonym ogrodzeniem z bramą, oznaczonym kolorem zielonym na załączniku nr 1 do niniejszego wykazu, znajduje się parking do przechowywania pojazdów usuniętych z dróg zarządzany przez Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz budynek magazynowy wykorzystywany przez Wydział Obsługi Urzędu Miejskiego Wrocławia, których wydanie nastąpi do 6 m-cy od dnia sprzedaży nieruchomości.
16. W celu umożliwienia korzystania z terenu opisanego w pkt 15 niniejszego wykazu, Nabywca w umowie sprzedaży ustanowi na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 9/26, AM-4, obręb Nowy Dwór, objętej księgą wieczystą nr WR1K/00448811/0, nieodpłatną służebność przejazdu i przechodu przez teren działki nr 9/24, AM-4, obręb Nowy Dwór na potrzeby obsługi parkingu i pojazdów na nim składowanych. Przedmiotowa służebność ustanowiona będzie na okres 6 miesięcy, począwszy od dnia podpisania umowy sprzedaży nieruchomości i wygasa automatycznie po upływie tego okresu, bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń przez strony. Zakres służebności oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do niniejszego wykazu.
17. Na działce nr 9/22 znajdują się budynki objęte w części umowami dzierżawy, do których dojazd odbywa się z ul. Nowodworskiej poprzez działkę nr 9/24, AM-4, obręb Nowy Dwór. Nabywca w umowie sprzedaży ustanowi na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 9/26, AM-4, obręb Nowy Dwór, objętej księgą wieczystą nr WR1K/00448811/0 nieodpłatną służebność przejazdu i przechodu do ww. budynków przez działkę nr 9/24, AM-4, obręb Nowy Dwór do czasu realizacji układu drogowego, o którym mowa w pkt. 18 i wyburzenia budynków. Zakres służebności oznaczono kolorem różowym na załączniku nr 1 do niniejszego wykazu.

18. Zgodnie z opinią Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta należy zachować bilans i obsługę miejsc postojowych na terenie działki objętej inwestycją.

Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta informuje, że droga oznaczona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako 1KDZ będzie realizowana przez inwestora zewnętrznego na odcinku od wpięcia w ul. Nowodworską do dz. 9/28, AM-4, obręb Nowy Dwór. W związku z powyższym nabywca przedmiotowych działek (nr 9/24 i 9/25) zostanie zobowiązany do zaprojektowania i wybudowania drogi oznaczonej w mpzp symbolem 1KDZ dowiązując się do przekroju poprzecznego układu drogowego opracowanego przez pracownię projektową RoadCom na odcinku od załączonego do niniejszego pisma rysunku do końca działek objętych wnioskiem. Opinia Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta udostępniona została w Giełdzie Nieruchomości pod adresem: <https://gn.um.wroc.pl/oferta/nieruchomosc/3339>.

Przedmiotowa nieruchomość, zgodnie z ustaleniami mpzp, zostanie docelowo skomunikowana od północy przez nową drogę publiczną o symbolu 1KDZ, będącą przedłużeniem ulicy Nowodworskiej. Oficjalne stanowisko zarządcy drogi dotyczące sposobu obsługi komunikacyjnej zostaną określone dopiero po przedłożeniu przez przyszłego inwestora kompletnego wniosku o uzgodnienie obsługi komunikacyjnej wraz z określeniem docelowego generatora ruchu. Przebudowa układu drogowego będzie realizowana na podstawie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm), na koszt i staraniem inwestora.

19. Zgodnie z opinią Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. na wysokości planowanej inwestycji brak jest miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, wobec powyższego uzbrojenie terenu nie jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego zgodnego z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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

- sieci wodociągowej min. $\Phi 160$ mm w drodze 1KDZ na odcinku od projektowanej $\Phi 160$ mm na wysokości budynku ul. Nowodworska 19E (proj. Nr rej MPWiK 100331/WK2024) do ostatniego przyłącza do planowanej zabudowy,
- odpowiednich przyłączy wodociągowych do planowanej zabudowy.

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

- sieci kanalizacji sanitarnej $\Phi 200$ mm w drodze 1KDZ na odcinku od projektowanej kanalizacji sanitarnej $\Phi 200$ mm na wysokości budynku ul. Nowodworska 19D (proj. nr rej MPWiK 100331/WK/2024) do ostatniego przyłącza kanalizacyjnego do planowanej zabudowy,
- odpowiednich przyłączy kanalizacyjnych do poszczególnych budynków.

W obrębie drogi 1KDZ należy wybudować układ odwodnienia drogi na odcinku od studni 121,05/119,84 na zakończeniu kanału $\Phi 315$ PP (wg proj. nr rej. MPWiK100331/WK/2024) do ostatniego planowanego wpustu.

Wody opadowe i roztopowe z planowanej zabudowy należy zagospodarować na terenie nieruchomości.

Na likwidację/przebudowę instalacji wod-kan znajdujących się w obrębie w/w działek należy uzyskać zgodę jej właściciela. MPWiK nie prowadzi eksploatacji tych przewodów.

20. W księdze wieczystej nieruchomości nr WR1K/00314048/2, w dziale III ujawnione jest ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – służebność gruntowa drogi koniecznej polegająca na prawie przejazdu i przechodu oraz służebność gruntowa polegająca na prawie przyłączenia działki nr 9/17, objętej księgą wieczystą WR1K/00116813/8 do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej ciepłowniczej, elektrycznej, gazowej i telekomunikacyjnej oraz instalacji, eksploatacji, konserwacji i demontażu urządzeń z tym związanych, przez oznaczony na mapie stanowiącej integralną część postanowienia stanowiącego podstawę wpisu – pas gruntu na nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka 9/21 (po podziale geodezyjnym działki nr 9/22, 9/23, 9/24, 9/25, 9/26), na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 9/17.

21. Działka nr 9/24 objęta jest:

- **umową dzierżawy** nr 4/D/Nowy Dwór/2024 z dnia 24.06.2024 r., zawartą na czas nieoznaczony ze STALKO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa. Każda ze Stron może wypowiedzieć umowę dzierżawy bez podania przyczyn z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. W przypadku zalegania z opłatą czynszu dzierżawnego przez dwa pełne okresy płatności wydzierżawiający może umowę dzierżawy wypowiedzieć bez zachowania okresu wypowiedzenia, po bezskutecznym wezwaniu do zapłaty. Z treści umowy wynika, że dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń wobec wydzierżawiającego z tytułu nakładów poniesionych na wybudowanie budynku magazynowego posadowionego na gruncie stanowiącym przedmiot dzierżawy,

- **umową dzierżawy** nr 4/D/I/39/96 z dnia 29.11.1996 r., zmieniona aneksami nr 1, nr 2 z dnia 30.11.2001 r., nr 3 z dnia 11.10.2007 r., nr 4 z dnia 12.09.2013 r., zawartą na czas nieoznaczony z osobami fizycznymi reprezentującymi Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe BUILDER. W czasie trwania umowy każda ze stron może ją wypowiedzieć z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. W przypadku zalegania z opłatą czynszu dzierżawnego przez dwa pełne okresy płatności wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy, dzierżawca zobowiązany będzie do przywrócenia gruntu do stanu poprzedniego tj. do zabrania wszystkich rzeczy stanowiących jego własność,

- **umową dzierżawy** nr 37/D/I/39/97 z dnia 29.04.1997 r., zmienioną aneksami nr 1 z dnia 06.12.2001 r., 2 z dnia 15.10.2007 r. i 3 z dnia 04.11.2016 r., zawartą na czas nieoznaczony z osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą – PHU „GLASS-BUD”. W czasie trwania umowy każda ze stron może ją wypowiedzieć z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. W przypadku zalegania z opłatą czynszu dzierżawnego przez dwa pełne okresy płatności wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy, dzierżawca zobowiązany będzie do przywrócenia gruntu do stanu poprzedniego tj. do zabrania wszystkich rzeczy stanowiących jego własność.

- **umową dzierżawy** nr 33/D/I/39/2001 z dnia 30.08.2001 r., zmienioną aneksem nr 1 z dnia 16.10.2007 r., zawartą na czas nieoznaczony ze spółka INTER-PLAST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W czasie trwania umowy każda ze stron może ją wypowiedzieć z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. W przypadku zalegania z opłatą czynszu dzierżawnego przez dwa pełne okresy płatności

wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Dzierżawca zobowiązany jest do wydania przedmiotu dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy.

Nabywca, wstępuje w prawa i obowiązki wynikające z ww. umów - w miejsce wydzierżawiającego, tj. Gminy Wrocław. Z przedmiotowymi umowami można zapoznać się w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia przy pl. Nowy Targ 1-8, pok. 126.

Część działki nr 9/24 wraz z częścią budynku oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków identyfikatorem 026401_1.0039.AR_4.9/21.10_BUD, objęta była umową dzierżawy nr 10/D/Nowy Dwór/2020 z dnia 23.03.2020r. Po wygaśnięciu dnia 31.05.2023 r., ww. umowy teren ten pozostaje w posiadaniu byłego dzierżawcy.

22. Wydanie nieruchomości nastąpi w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości protokołem zdawczo-odbiorczym, z wyjątkiem części nieruchomości zajętej przez parking zarządzany przez Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego oraz budynku magazynowego wykorzystywanego przez Wydział Obsługi Urzędu Miejskiego Wrocławia opisanych w pkt 15 i 16 niniejszego wykazu, której wydanie nastąpi do 6 m-cy od dnia sprzedaży nieruchomości.
23. Nabywca przejmuje nieruchomość w stanie istniejącym. Zbywca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości będącej przedmiotem przetargu oraz za uporządkowanie nieruchomości.
24. Nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich poza opisanymi w niniejszym wykazie.
25. Na nieruchomości rosną drzewa i krzewy. Ewentualne ich wycięcie 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.).
26. 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 w drodze uchwały obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278).
27. Cena nieruchomości zwolniona jest z podatku 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 2024r. poz. 361, z późn. zm.).
28. Koszty związane z zawarciem aktu notarialnego i wpisami w księgach wieczystych ponosi Nabywca.
29. Cudzoziemcy w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278) przed zawarciem umowy notarialnej zobowiązani są uzyskać zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości w przypadkach, gdy zgoda ta jest wymagana.

Szczegółowych informacji udziela Wydział Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości – Dział Przetargów i Promocji Nieruchomości, 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

Z up. PREZYDENTA
Michał Młyńczak
WICEPREZYDENT WROCŁAWIA



Kolorem zielonym oznaczono obszar, o którym mowa w pkt 15 wykazu.

Kolorem niebieskim oznaczono obszar ustanowienia nieodpłatnej służebności gruntowej, o której mowa w pkt 16 wykazu.

Kolorem różowym oznaczono obszar ustanowienia nieodpłatnej służebności gruntowej, o której mowa w pkt 17 wykazu.