

OGŁOSZENIE O PRZETARGU
WNS/105/26 z dnia 01.09.2026 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 5496/26 Prezydenta Wrocławia z dnia 15 lipca 2026 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie przetargowym nieruchomości zabudowanej, położonej we Wrocławiu przy ul. Henryka Michała Kamieńskiego 58 (dz. nr 11/29, 11/32), stanowiącej własność Gminy Wrocław,

ogłasza przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej

Nieruchomość z oznaczeniem księgi wieczystej: **ul. Henryka Michała Kamieńskiego 58, WR1K/00195813/5.**

Oznaczenie nieruchomości według danych ewidencji gruntów: obręb Karłowice, AM-4, **działki numer 11/29 (B) i numer 11/32 (dr)**

współrzędne GPS: N:51.14410, E: 17.03877

Powierzchnia nieruchomości: **1242 m².**

Opis nieruchomości: zabudowana budynkiem mieszkalnym wolnostojącym oraz budynkiem niemieszkalnym.

Przeznaczenie nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP): gastronomia, handel detaliczny małopowierzchniowy, usługi II, rozrywka, biura, obiekty hotelowe, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, obiekty kształcenia dodatkowego, uczelnie wyższe, obiekty naukowe i badawcze, obiekty kongresowe i konferencyjne, zieleń rekreacyjna, kryte urządzenia sportowe.

Cena wywoławcza nieruchomości: **1.080.000 złotych** (słownie: jeden milion osiemdziesiąt tysięcy złotych).

Wadium: **100.000 złotych** (słownie: sto 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: **„Kamieńskiego”**. Datą dokonania wpłaty całej kwoty jest data uznania rachunku bankowego Gminy Wrocław.

Minimalna wysokość postąpienia: **10.800 złotych** (słownie: dziesięć tysięcy osiemset złotych).

1. Przetarg odbędzie się w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia - Wrocław, **Pl. Nowy Targ 1-8, w sali 215, dnia 17 listopada 2026 r., godz. 10⁰⁰.**
2. Uczestnicy przetargu zobowiązani są posiadać: dokument tożsamości; aktualny wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego lub zaświadczenie z innego właściwego

rejestr, 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 10 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: „**Kamieńskiego**” 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 sprzedaży oraz opłaty sądowe związane z dokonaniem wpisów w księdze wieczystej ponosi Nabywca.
12. Sprzedaż zabudowanej działki numer 11/29 (stanowiącej 92,86 % ceny 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 (VAT). Do niezabudowanej działki nr 11/32 (stanowiącej 7,14 % ceny nieruchomości) doliczony zostanie należny podatek VAT na podstawie 41 ust. 1, w związku z art. 146ef ust. 1 pkt 1. Na podstawie art. 43 ust. 10 ww. ustawy istnieje możliwość zrezygnowania ze zwolnienia od podatku VAT części nieruchomości objętej tym zwolnieniem 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, o wyborze opodatkowania 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.



13. Sposób zagospodarowania nieruchomości określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kępińskiej, Kamieńskiego i 24 Lutego 2022 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 7 marca 2022 r., poz. 1186) - symbol na rysunku planu **2US**.
14. Nieruchomość znajduje się poza granicami historycznego układu przestrzennego osiedla Karłowice. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kępińskiej, Kamieńskiego i Torowej we Wrocławiu (uchwała nr XLIX/1305/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 lutego 2022 r.) ustalił strefę ochrony konserwatorskiej, którą został objęty obiekt dawnej Restauracji Friedrichsruh (budynek przy ul. Henryka Michała Kamieńskiego 58) - ujęty

w gminnej ewidencji zabytków, przyjętej zarządzeniem Prezydenta Miasta Wrocławia nr 12549/14 z dnia 24 listopada 2014 r. Szczegółowe wytyczne konserwatorskie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 8 listopada 2023 r. dostępne są w Giełdzie Nieruchomości pod adresem gn.um.wroc.pl/oferta/nieruchomosc/3459

15. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej ul. Henryka Michała Kamieńskiego (G106601D), 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.), poprzez działkę nr 11/31, AM-4, obręb Karłowice pozostającą w gospodarowaniu Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu (ZDiUM).
16. Zgodnie z opinią ZDiUM obsługa komunikacyjna jest możliwa przez istniejący zjazd z ul. Henryka Michała Kamieńskiego. Oficjalne stanowisko zarządcy drogi dotyczące sposobu obsługi komunikacyjnej i ewentualny zakres przebudowy układu drogowego zostaną określone dopiero po przedłożeniu przez przyszłego inwestora kompletnego wniosku o uzgodnienie obsługi komunikacyjnej wraz z określeniem docelowego generatora ruchu. Przyszły inwestor będzie musiał liczyć się z koniecznością ewentualnej realizacji układu drogowego swoim staraniem i na własny koszt, zgodnie z warunkami art.16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889, z późn. zm.).



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.
18. Na działce numer 11/29 posadowione są: podpiwniczony wielorodzinny budynek mieszkalny o jednej pełnej kondygnacji nadziemnej z poddaszem w części mieszkalnym oraz przylegający budynek niemieszkalny. Zgodnie z informacją zawartą w kartotece budynków łączna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 196 m², a budynku niemieszkalnego - 36 m². Zgodnie z operatem szacunkowym stopień zużycia technicznego budynku mieszkalnego przyjęto na poziomie 70% - stan awaryjny.
19. W budynku mieszkalnym przy ul. Henryka Michała Kamieńskiego 58 znajdowały się 3 niewyodrębnione lokale mieszkalne, a w budynku niemieszkalnym - dwa garaże. Wnętrza budynków nie są uporządkowane.
20. Na terenie nieruchomości znajdują się pozostałości ogrodzeń przydomowych ogródków. Teren nieruchomości jest nieuporządkowany.
21. Decyzją nr 3028/2016 z dnia 8 listopada 2016 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nałożył na właściciela budynku obowiązek usunięcia nieprawidłowości

w utrzymaniu budynku przy ul. Henryka Michała Kamieńskiego 58 poprzez wykonanie robót budowlanych określonych w decyzji. Obowiązek wykonania prac w ww. decyzji przechodzi na Nabywcę. Skan decyzji został udostępniony w Giełdzie Nieruchomości pod adresem: gn.um.wroc.pl/oferta/nieruchomosc/3459

22. Dla nieruchomości przy ul. Henryka Michała Kamieńskiego 58 zarządca nieruchomości - Wrocławskie Mieszkania sp. z o.o. w latach 2016-2017 zleciła opracowanie dokumentacji projektowej remontu i przebudowy budynku. Po wykwaterowaniu i wyłączeniu w całości z użytkowania nieruchomość została zabezpieczona w sposób nie stwarzający zagrożenia dla życia i zdrowia osób trzecich. W 2025 r. zlecono prace zabezpieczające obiekt przed dalszą degradacją: nieruchomość została ogrodzona, zabezpieczono wyprawy tynkarskie oraz detale architektoniczne, usunięto samosiewy porastające obiekt oraz jego bezpośrednie sąsiedztwo, a także uzupełniono lub naprawiono nieszczelności w pokryciu dachowym, obmurowano wejścia i zamontowano drzwi stalowe.
23. Zgodnie z opinią Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. dla przedmiotowej zabudowy istnieje możliwość:
 - dostawy wody na cele bytowo-gospodarcze z miejskiej sieci wodociągowej w ul. H. M. Kamieńskiego po wykonaniu przebudowy sieci Ø 250 mm żel. na Ø 250 mm PE (wg. Proj. 100285/W/2024);
 - odbioru ścieków bytowych do miejskiej kanalizacji sanitarnej Ks Ø 0,5 /Ø 0,6 m kam. w ul. H. M. Kamieńskiego.Wody opadowe i roztopowe, zgodnie z zarządzeniem nr 11552/23 Prezydenta Wrocławia, należy zagospodarować w miejscu wystąpienia opadu. Zagospodarowanie wód opadowych na terenie działki Inwestora powinno odbywać się poprzez odprowadzanie wód w pierwszej kolejności na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych otwartych oraz innych rozwiązań z zakresu zielono-niebieskiej infrastruktury, następnie do zbiorników retencyjnych zamkniętych zlokalizowanych na własnym terenie.
24. Zgodnie z opinią Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające do zamierzenia budowlanego.
25. Zgodnie z opinią TAURON Dystrybucja S.A. istnieje możliwość podłączenia nieruchomości do sieci elektroenergetycznej.
26. Według opinii TAURON Dystrybucja S.A. ograniczenia wynikające z istnienia elektroenergetycznej linii napowietrznej WN 110kV (123kV) o oznaczeniu S-124/S-125 wynikają z przepisów aktualnie obowiązujących. Szczegóły opinii dostępne są w Giełdzie Nieruchomości pod adresem gn.um.wroc.pl/oferta/nieruchomosc/3459.
27. Zgodnie z treścią mapy zasadniczej do budynków doprowadzone są przyłącza sieci uzbrojenia terenu takie jak: wodociągowe, gazowe, elektroenergetyczne, kanalizacyjne wraz ze studzienką kanalizacyjną. Do budynku doprowadzona jest napowietrzna sieć elektroenergetyczna nie wykazana na mapie zasadniczej. Przez działkę przebiega sieć gazowa oraz elektroenergetyczna napowietrzna linia wysokiego napięcia. Nabywca zobowiązuje się do zapewnienia służbom specjalistycznym dostępu do przedmiotowych sieci lub przełoży je własnym staraniem w porozumieniu z właścicielami sieci.
28. Niezbędną infrastrukturę techniczną potrzebną do funkcjonowania obiektu Nabywca wykona własnym staraniem w porozumieniu z właścicielami sieci.
29. W ewidencji gruntów i budynków działka numer 11/29 sklasyfikowana jest jako B - tereny mieszkaniowe, a działka numer 11/32 sklasyfikowana jest jako dr - drogi. Nieruchomość nie stanowi gruntu pokrytego śródlądowymi wodami stojącymi w rozumieniu art. 23 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2026 r. poz. 960, z późn. zm.).

30. 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.).
31. Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego Informatycznego Systemu Osłony Kraju (ISOK 2022) nieruchomość znajduje się na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego - scenariusz całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych.
32. Nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, poza wymienionymi w niniejszym ogłoszeniu.
33. 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.
34. 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, z późn. zm.).
- 35. Oglądanie budynku mieszkalnego wewnątrz (po odmurowaniu) możliwe będzie w terminach: w dniu 28 września 2026 r. w godzinach 10-12 oraz w dniu 28 października 2026 r. w godzinach 12-14, po wcześniejszym (co najmniej dzień wcześniej) telefonicznym umówieniu się z pracownikiem Wrocławskich Mieszkań Sp. z o.o. pod numerem tel. 71 323 57 38.**
36. 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.
37. Nabywca oświadcza, że znany jest jemu stan faktyczny i prawny przedmiotowej nieruchomości i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
38. 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.
39. 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 „Szczegółowe informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych przez Gminę Wrocław”.

Z up. PREZYDENTA
Grzegorz Roman
WICEPREZYDENT WROCŁAWIA