

PREZYDENT WROCŁAWIA
podaje do publicznej wiadomości
WYKAZ WNS/15/25
nieruchomości zabudowanej
przeznaczonej do sprzedaży
w trybie przetargowym
WYKAZ OGŁASZA SIĘ NA OKRES 21 DNI
od dnia 10.02.2025 r. do dnia 03.03.2025 r.

1. Nieruchomości z oznaczeniem księgi wieczystej: ul. Dworcowa 1, 1a, 1b, **WR1K/00138560/9.**
2. Oznaczenie nieruchomości wg danych ewidencyjnych gruntów i współrzędne GPS: obręb Stare Miasto, AM-36, działki numer 6/39, 6/40, 6/41, 6/47, N: 51.10301, E: 17.03995.
3. Powierzchnia nieruchomości: **1035 m².**
4. Opis nieruchomości: zabudowana.
5. Przeznaczenie nieruchomości: brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nieruchomość położona w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.
6. Cena nieruchomości: **8.300.000 złotych** (słownie: osiem milionów trzysta tysięcy złotych).
7. Uwagi: Sprzedaż następuje za cenę osiągniętą w przetargu. Cena nabycia płatna jest przed podpisaniem 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 objętych 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. Działki numer 6/39, 6/40, 6/41, 6/47 położone są na obszarze, dla którego nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
10. Nieruchomość objęta jest uchwałą nr IX/156/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy urbanistycznej A – Śródmieście we Wrocławiu.
11. W dziale I SP księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości zawiera wpis uprawnienia wynikającego z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej, tj. służebności gruntowej polegającej na prawie swobodnego przejazdu i przechodu na prawie własności nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działki nr 13/1 i 6/19, AM – 35, obręb Stare Miasto – przejazd bramowy usytuowany w budynku położonym we Wrocławiu przy ul. Dworcowej 3, 3A, 3B, 5, 7, 7A i 7B.
12. Działka nr 6/39 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wybudowanym w 1906 r. w układzie kamienicowym. Budynek jest podpiwniczony, o 5 kondygnacjach nadziemnych plus jedna kondygnacja podziemna. Zgodnie z informacją zawartą w kartotece budynków powierzchnia zabudowy wynosi 150m². Zgodnie z operatem szacunkowym stopień zużycia technicznego budynku przyjęto na poziomie 69%.
13. Działka nr 6/40 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wybudowanym w 1878 r. w układzie kamienicowym. Część bryły budynku stanowi oficyna. Budynek jest podpiwniczony, o 5 kondygnacjach nadziemnych plus jedna kondygnacja podziemna. Zgodnie z informacją zawartą w kartotece budynków powierzchnia zabudowy wynosi 263m². Zgodnie z operatem szacunkowym stopień zużycia technicznego budynku przyjęto na poziomie 69%. Niezabudowany fragment działki znajdujący się od podwórza stanowi teren zagospodarowany – wyłożony kostką.
14. Działka nr 6/41 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wybudowanym ok. 1880 r. w układzie kamienicowym. Część bryły budynku stanowi oficyna. Budynek jest podpiwniczony, o 5 kondygnacjach nadziemnych plus jedna kondygnacja podziemna. Zgodnie z informacją zawartą w kartotece budynków powierzchnia zabudowy wynosi 299m². Zgodnie z operatem szacunkowym stopień zużycia technicznego budynku przyjęto na poziomie 68%. Niezabudowany fragment działki znajdujący się od podwórza stanowi teren zagospodarowany – wyłożony betonową kostką.
15. Działka nr 6/47 jest niezabudowana. Stanowi fragment podwórza i przylega do zachodnich granic działek nr 6/39, 6/40, 6/41. Teren działki wyłożony jest betonową kostką.



16. Decyzją nr 719/2019 z dnia 10 kwietnia 2019 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nałożył na właściciela budynku obowiązek usunięcia nieprawidłowości w utrzymaniu budynku przy ul. Dworcowej 1b 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/3461 oraz w pokoju numer 126 przy pl. Nowy Targ 1-8.
17. Budynki znajdujące się na dz. nr 6/39, 6/40, 6/41 zostały ujęte jednostkowo w gminnej ewidencji zabytków, przyjętej zarządzeniem Prezydenta Wrocławia nr 12549/14 z dnia 24.11.2014 r., a także znajdują się w granicach historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Południowego we Wrocławiu, objętego tą samą formą ochrony. W związku z tym w ramach robót budowlanych przy zabytku wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej na wniosek organu administracji architektoniczno-budowlanej, co reguluje art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, z późn. zm.). Ochronie konserwatorskiej podlegają te elementy budynków, które stanowią o ich zabytkowej wartości tj. bryła, materiał wykonania, wystrój elewacji, czy zabytkowy wystrój wnętrz – jeśli się zachował.
18. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej ul. Dworcowej (G106482D), 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.).
19. Zgodnie z opinią Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta obsługa komunikacyjna przyszłej inwestycji jest możliwa na zasadach dotychczasowych, tj. od przyległego układu drogowego i istniejące zjazdy na teren działki nr 6/46(po podziale dz. nr 6/47 i 6/48), AM – 36, obręb Stare Miasto. 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 swój koszt, zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320, z późn. zm.).
20. Zgodnie z opinią Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji dla przedmiotowej zabudowy istnieje możliwość dostawy wody na cele bytowo – gospodarcze z miejskiej sieci wodociągowej Ø 315 mm PE w ul. Dworcowej; odbioru ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej Ko 0,8m w ul. Dworcowej. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie nieruchomości.
 21. Wnętrza budynków są nieuporządkowane oraz częściowo zdewastowane. W budynkach znajdują się przedmioty pozostawione przez byłych najemców lokali oraz zanieczyszczenia po gołębiach.
 22. W ścianie szczytowej budynku przy ul. Podwale 66 od strony budynku przy ul. Dworcowej 1 znajduje się okno. W chodniku (dz. nr 7/2, AM – 36, obręb Stare Miasto) od strony ulicy Dworcowej znajdują się świetliki do piwnic budynku przy ul. Dworcowej 1 oraz schody wejściowe do lokalu użytkowego w budynku przy ul. Dworcowej 1a. Na dz. nr 6/47 znajduje się znak drogowy B-1. Na działce nr 6/48 przy granicą z działką nr 6/39 znajduje się część ściany szczytowej i podpora budynku przy ul. Dworcowej 1.
 23. Budynki znajdujące się na dz. nr 6/39, 6/40, 6/41 korzystały z miejsca gromadzenia odpadów na dz. nr 6/48. Przyszły nabywca będzie mógł korzystać z wyznaczonego miejsca po podpisaniu odpowiedniej umowy dzierżawy.
 24. Dostęp do zaplecza nieruchomości został zapewniony poprzez służebność ustanowioną na działkach nr 13/1 i 6/19, AM – 36, obręb Stare Miasto oraz poprzez ogólnodostępną działkę nr 6/48, AM – 36, obręb Stare Miasto. Sposób ewentualnej obsługi budowy i docelowej obsługi z wnętrza podwórzowego inwestor powinien uzgodnić z zarządcą terenu tj. Zarządem Zasobu Komunalnego.
 25. Zgodnie z treścią mapy zasadniczej przez działki przebiega sieć telekomunikacyjna wraz ze studzienkami; sieć gazowa, sieć kanalizacji deszczowej wraz ze studzienką; do budynków przy ul. Dworcowej 1, 1a, 1b doprowadzone są przyłącza: wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne i gazowe.
 26. Na nieruchomości rosną drzewa i krzewy. Ewentualne wycięcie 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.).
 27. W ewidencji gruntów i budynków działki 6/39, 6/40, 6/41, 6/47 sklasyfikowane są jako B – tereny mieszkaniowe. Działki nie stanowią gruntu pokrytego śródlądowymi wodami stojącymi w rozumieniu art. 23 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, z późn. zm.).
 28. Nabywca przejmie nieruchomość w stanie istniejącym.
 29. Nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, poza wymienionymi w punktach 16, 22 i 25.

30. 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).
31. Sprzedaż nieruchomości zwolniona jest z podatku VAT na podstawie ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2024 poz. 361, z późn. zm.). Zgodnie z ww. ustawą sprzedaż działek nr 6/39, 6/40, 6/41 (86,05% ceny nieruchomości) wraz z zabudową zwolniona jest z podatku od towarów i usług (VAT) na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 w związku z art. 29a ust. 8, natomiast działka nr 6/47 (13,95% ceny nieruchomości) zwolniona jest z podatku od towarów usług na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 9.
32. Koszty związane z zawarciem aktu notarialnego i wpisami w księgach wieczystych ponosi Nabywca.
33. 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 sprzedaży 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 83-84, e-mail: wns@um.wroc.pl. Dostęp do wszystkich ofert w Giełdzie Nieruchomości pod adresem: gn.um.wroc.pl

Z up. PREZYDENTA
Renata Granowska
WICEPREZYDENT WROCŁAWIA