

OGŁOSZENIE O PRZETARGU
WNS/2/25 z dnia 10 lutego 2025 r.
PREZYDENT WROCŁAWIA

na podstawie: art. 38 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.), § 3, § 6 i § 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 1353/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 3 grudnia 2024 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie przetargowym nieruchomości zabudowanej, położonej we Wrocławiu przy ul. Gromadzkiej 20 (dz. nr 31), stanowiącej własność Gminy Wrocław

**ogłasza przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości
gruntowej zabudowanej**

Nieruchomość z oznaczeniem księgi wieczystej: **ul. Gromadzka 20,
WR1K/00070896/8.**

Oznaczenie nieruchomości wg danych ewidencyjnych gruntów: obręb Ratyń, AM-18, działka numer **31**, B.

Współrzędne GPS: N: 51.12899, E: 16.85461.

Powierzchnia nieruchomości: **1173 m².**

Opis nieruchomości: zabudowana budynkiem mieszkalnym dwulokalowym oraz budynkiem gospodarczym.

Przeznaczenie nieruchomości: brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nieruchomość położona w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Cena wywoławcza: **660.000 złotych** (słownie: sześćset sześćdziesiąt tysięcy złotych).

Wadium: **60.000 złotych** (słownie: sześćdziesiąt tysięcy złotych).

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

Minimalna wysokość postąpienia: **6.600 złotych** (słownie: sześć tysięcy sześćset złotych).

1. Przetarg odbędzie się w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia - Wrocław, **pl. Nowy Targ 1-8 w sali 204, dnia 24 kwietnia 2025 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 2024 r. poz. 1275).

3. Wadium w wysokości określonej w powyższym ogłoszeniu uczestnicy przetargu wnoszą w pieniądzu, przez dokonanie przelewu najpóźniej **do dnia 17 kwietnia 2025 r.** na konto **36 1020 5226 0000 6302 0417 7655** Gmina Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław. W tytule przelewu należy podać: „**Gromadzka**” 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, zamknięcia, 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 Nabywcę 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 notarialnej, tj. niestawienia się w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu lub braku wpłaty ceny 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 księdze wieczystej ponosi Nabywca.
12. Sprzedaż nieruchomości 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 2024 r. poz. 361). 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. W tytule przelewu należy podać: „**Gromadzka**”. Datą dokonania wpłaty jest data uznania rachunku bankowego Gminy Wrocław.

13. W związku z brakiem uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego zbywaną nieruchomość, w przypadku jeśli zakres remontu będzie wymagał pozwolenia na budowę, Nabywca winien wystąpić o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.
14. Dla terenu, na którym leży nieruchomość uchwałą nr IX/160/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2024 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy urbanistycznej E – Zachód we Wrocławiu.
15. Nieruchomość zabudowana jest parterowym budynkiem mieszkalnym dwulokalowym w zabudowie wolnostojącej, z mieszkalnym poddaszem, niepodpiwniczonym oraz budynkiem gospodarczym. Zgodnie z informacją z kartoteki budynków powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 165 m² a budynku gospodarczego 41 m². Zgodnie z operatem szacunkowym stopień zużycia technicznego budynku mieszkalnego przyjęto na poziomie 51%, natomiast budynku gospodarczego na poziomie 80%.

16. Nieruchomość położona jest na obszarze wsi średniowiecznej, znajduje się aktualnie w granicach historycznego układu urbanistycznego dawnej wsi Ratyń we Wrocławiu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków założonej na podstawie Zarządzenia nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków (DWKZ) dopuszcza wykonanie planowanych prac remontowych zgodnie z poniższymi wytycznymi:
W razie konieczności remontu omawianego budynku mieszkalnego należy uszanować i zachować jego historyczne gabaryty i formę bryły, sposób wykończenia elewacji, proporcje dachu wraz z zachowaniem istniejącego kąta spadku połaci oraz sposobu wykonania i materiału pokrycia dachowego a także występujących na elewacjach detali, sposobu uformowania i wykończenia cokołu, szczytów dachu oraz gzymsu pod okapem dachu, a także formy proporcji i podziałów okien. Zaleca się umieszczenie wewnątrz budynku ewentualnej warstwy docieplającej przegrody zewnętrznej obiektu. Dopuszcza się wykonanie zewnętrznej warstwy docieplającej o grubości wraz z tynkiem nie większej niż 10 cm. Kolorystykę tynkowanych tynkami mineralnymi elewacji należy utrzymać w stonowanej, niejaskrawej kolorystyce zbliżonej do naturalnego tynku wapiennego, barwy piaskowej, jasnych i ciepłych szarości, beży. W zakresie stolarki okiennej i drzwiowej zaleca się w miarę możliwości utrzymanie ew. istniejących zewnętrznych i wewnętrznych okien i drzwi pochodzących z czasów budowy obiektu o ile takie występują. W razie konieczności wymiany stolarka okienna zewnętrzna ma mieć kolor biały z zaleceniem odtworzenia pierwotnego rysunku i podziałów okien historycznych. Dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń użytkowych kondygnacji poddasza oknami połaciowymi sytuowanymi w regularnym, rytmicznym układzie, w miarę możliwości na zapleczonej, mniej eksponowanej połaci dachu z utrzymaniem istniejących wybudówek dachowych (lukarn).
- Ponadto obowiązują następujące uwarunkowania konserwatorskie w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:
Wszelkie prace ziemne związane z przedmiotowym zamierzeniem wymagają stałego nadzoru archeologicznego i w razie konieczności, ratowniczych badań archeologicznych za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- Inwestor składa wniosek o wydanie pozwolenia na przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, wykonywanych przez uprawnionego archeologa. Pozwolenie to należy uzyskać przed pozwoleniem na budowę (a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji – tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych). Wniosek o wydanie pozwolenia na ratownicze badania archeologiczne winien zawierać dane i dokumenty wymagane rozporządzeniem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (Dz. U. z 2021 r. poz. 81).
17. **Oglądanie budynku** wewnątrz możliwe będzie po odmurowaniu jedynie w dniu **10 marca 2025 r.** w godzinach 12.30-14.00 po wcześniejszym (najpóźniej do dnia 6.03.25) telefonicznym umówieniu się z pracownikiem Biura Obsługi Klienta pod numerem telefonu **71 – 771 91 40 lub 32.**

18. 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. Gromadzkiej (G106012D).
19. 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.
20. Zgodnie z opinią Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta obsługę komunikacyjną nieruchomości należy zapewnić od strony ul. Gromadzkiej. 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. Przebudowa układu drogowego będzie realizowana na podstawie art. 16 Ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm.), na koszt i staraniem inwestora.
21. Zgodnie z informacją uzyskaną od Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Spółka Akcyjna (MPWiK S.A.), dla przedmiotowej zabudowy istnieje możliwość dostawy wody na cele bytowo-gospodarcze i p.poż. z miejskiej sieci wodociągowej Ø 150 mm żeliwo w ul. Gromadzkiej (przeznaczona do przebudowy na Ø 160 mm PE HD) i odbioru ścieków bytowych do projektowanej kanalizacji sanitarnej Ks 0,3m w ul. Gromadzkiej (po jej realizacji i przekazaniu na majątek i do eksploatacji MPWiK S.A.) Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie nieruchomości. Realizacja kanalizacji w ul. Gromadzkiej planowana jest w latach 2025-2027. Do czasu realizacji ww. kanalizacji sanitarnej Nabywca może zapewnić odbiór ścieków do zbiornika bezodpływowego albo poprzez przydomową oczyszczalnię.
22. Niezbędną infrastrukturę techniczną potrzebną do funkcjonowania obiektu Nabywca wykona własnym staraniem w porozumieniu z właścicielami sieci.
23. W ewidencji gruntów i budynków działka numer 31 sklasyfikowana jest jako B-tereny mieszkaniowe - nie stanowi 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.).
24. Na działce rosną drzewa i krzewy. Ewentualne usunięcie 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.).
25. Zgodnie z treścią mapy zasadniczej na działce nr 31 znajduje się studnia i kanalizacja lokalna. Do budynku doprowadzone jest przyłącze wodociągowe, przyłącze gazowe oraz niewykazane na mapie napowietrzne przyłącza sieci energetycznej.
26. Na działce numer 31 znajdują się komórki gospodarcze i szalety. Teren działki jest nieuporządkowany.
27. Działka jest ogrodzona. Ogrodzenie od strony działki numer 32, AM-18, obręb Ratyń, częściowo nie znajduje się w granicach prawnych działki.
28. Działka numer 31 zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego Informatycznego Systemu Osłony Kraju (ISOK 2022) znajduje się na obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzącej a południowa, niewielka część działki 31 znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 1% - raz na 100 lat.
29. Nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, poza wymienionymi w przedmiotowym ogłoszeniu.

30. Nabywca oświadcza, że znany jest jemu stan faktyczny i prawny przedmiotowej nieruchomości i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
31. 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.
32. 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).
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 na nabycie nieruchomości w przypadkach, gdy zgoda ta jest wymagana.
34. 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.
35. 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 w pok. 126, pl. Nowy Targ 1-8, tel. +48-71-777-72-83 do 84, 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 2024 r. poz. 1145, 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/221/3213/wydzial-nabywania-i-sprzedazy-nieruchomosci> załącznik „Szczegółowe informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych przez Gminę Wrocław”.

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