

PREZYDENT WROCŁAWIA  
podaje do publicznej wiadomości

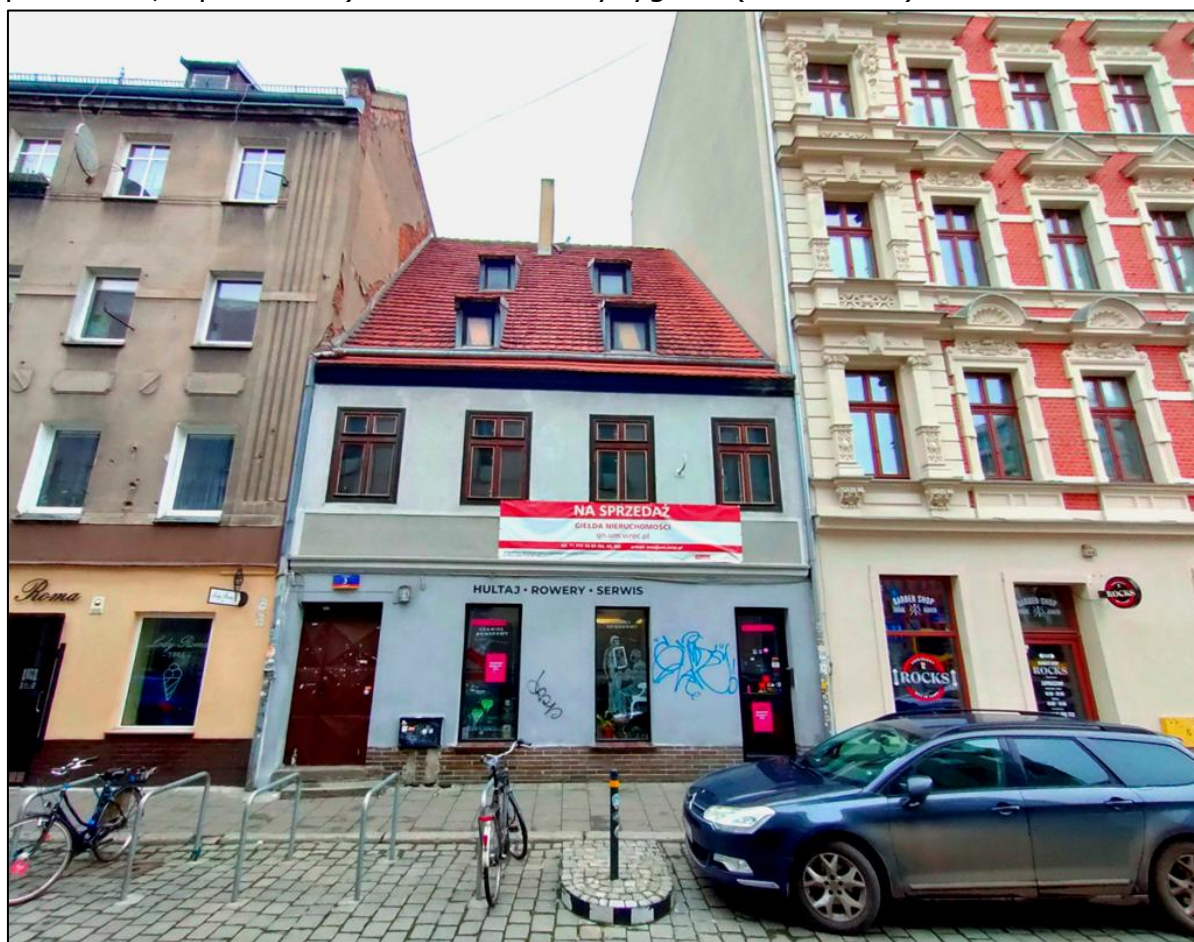
**WYKAZ WNS/37/25**  
**nieruchomości zabudowanej**  
**przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargowym**

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: **ul. Ludwika Rydygiera 3**, WR1K/00108915/4.
2. Oznaczenie nieruchomości według danych ewidencji gruntów i współrzędne GPS: obręb Plac Grunwaldzki, AM-25, działka numer 94, N: 51.11792, E: 17.03451.
3. Powierzchnia nieruchomości: **113 m<sup>2</sup>**.
4. Opis nieruchomości: zabudowana.
5. Przeznaczenie nieruchomości: brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nieruchomość położona w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.
6. Cena nieruchomości: **1.200.000,00 zł** (słownie: jeden milion dwieście tysięcy złotych).
7. Warunki płatności: 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 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. Działka numer 94 położona jest na obszarze, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą nr IX/156/24 z dnia 17 października 2024 r. Rada Miejska Wrocławia przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy urbanistycznej A – Śródmieście we Wrocławiu, dla obszaru obejmującego m.in. przedmiotową nieruchomość.
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. Ludwika Rydygiera (G105351D).



11. Zgodnie z opinią Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta obsługa komunikacyjna przyszłej inwestycji jest możliwa wyłącznie od wnętrza podwórzowego i do układu dróg publicznych poprzez istniejący zjazd. Zarząd jednocześnie informuje, że 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 się musiał liczyć z koniecznością ewentualnej realizacji układu drogowego swoim staraniem

i na swój koszt, zgodnie z warunkami art. 16 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320, z późn. zm.).

12. Brak jest zapewnionego prawnie ustanowionego dostępu do zaplecza nieruchomości. Przed sądem toczy się postępowanie z wniosku Gminy Wrocław o ustanowienie służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu na nieruchomości położonej przy ul. Ludwika Rydygiera 13-17 (działka numer 56, AM-25, obręb Plac Grunwaldzki), stanowiącej współwłasność osób fizycznych i osoby prawnej, która ma zapewnić dojazd od strony wnętrza podwórzowego m.in. dla działki numer 94.
13. Działka numer 94 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym w zabudowie zwartej kamienicowej. Budynek posiada dwie kondygnacje nadziemne, dwupoziomowe poddasze nieużytkowe oraz piwnicę. Zgodnie z informacją zawartą w kartotece budynków powierzchnia zabudowy budynku wynosi 104 m<sup>2</sup>. Zgodnie z operatem szacunkowym stopień zużycia technicznego budynku przyjęto na poziomie 51%.
14. W budynku znajdują się dwa lokale mieszkalne (na drugiej kondygnacji) oraz lokal użytkowy usytuowany na parterze. Lokal użytkowy objęty jest umową najmu zawartą na okres 28.08.2020 r. – 28.08.2025 r. Po upływie tego okresu umowa przekształci się w umowę na czas nieoznaczony, chyba że co najmniej na 30 dni przed upływem ww. okresu jedna ze stron zawiadomi drugą stronę (w formie oświadczenia złożonego pod rygorem nieważności na piśmie), że nie zamierza przedłużać okresu obowiązywania umowy. Najemca lokalu użytkowego posiada również zawartą umowę użyczenia na sztyl zawartą na czas nieoznaczony, nie dłużej jednak niż do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu lokalu użytkowego. W przypadku zawarcia umowy sprzedaży w okresie obowiązywania ww. umów, Nabywca przejmie prawa i obowiązki wynajmującego i użyczającego, z nich wynikające.
15. Część działki numer 94 o powierzchni 2 m<sup>2</sup> objęta jest umową dzierżawy zawartą na czas nieoznaczony, na wykonane docieplenie budynku przy ul. Ludwika Rydygiera 1 / ul. Władysława Łokietka 2.
16. W latach 2021-2022 w budynku wykonano remont, którego zakres obejmował zmianę sposobu ogrzewania i przygotowania ciepłej wody w lokalach mieszkalnych wyposażonych w ogrzewanie na paliwo stałe, wymianę wewnętrznej instalacji gazowej w budynku, wykonanie prawidłowej wentylacji w budynku, opomiarowanie zimnej wody w lokalach mieszkalnych. Na wykonane roboty budowlane, zamontowane urządzenia oraz użyte materiały wykonawca udzielił gwarancji do dnia 25.11.2027 r.
17. Zgodnie z pismem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków budynek położony przy ul. Rydygiera 3 we Wrocławiu znajduje się w obszarze historycznego układu urbanistycznego rejonu Placu św. Macieja, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1576/402/Wm, decyzją z dnia 03.05.1979 r., ponadto budynek ujęty jest indywidualnie w gminnej ewidencji zabytków założonej Zarządzeniem nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dn. 27 listopada 2014 r. oraz znajduje się w obszarze historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Odrzańskiego wraz z Wyspą Mieszczańską i Wyspami Odrzańskimi, stanowiącego część Śródmieścia we Wrocławiu, ujętego w ww. gminnej ewidencji zabytków. Ponadto, mając na uwadze powyższe, ochronie konserwatorskiej podlegają te elementy budynku, które stanowią o jego

zabytkowej wartości, tj. bryła, materiał wykonania, wystrój elewacji, czy zabytkowy wystrój wnętrz – jeśli się zachował.

18. Na tylnej elewacji budynku znajdują się dwa klimatyzatory. Na granicy działki numer 94 znajduje się fragment kamiennego murka oporowego, który oddziela obniżony teren sąsiedniej działki numer 58/20, AM-25, obręb Plac Grunwaldzki. Część działki numer 94 jest wyłożona kostką betonową.
19. Nad budynkiem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna zasilająca okoliczne budynki.
20. Zgodnie z treścią mapy zasadniczej do budynku przy ul. Ludwika Rydygiera 3 doprowadzone są przyłącza: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe i telekomunikacyjne. Na granicy działki numer 94 z działką numer 58/18, AM-25, obręb Plac Grunwaldzki znajduje się studzienka kanalizacyjna.
21. Na nieruchomości rosną krzewy. Ewentualne usunięcie zieleni 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.).
22. 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).
23. Nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich poza wymienionymi w przedmiotowym wykazie.
24. Sprzedaż 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 2024 r. poz. 361, z późn. zm.).
25. Nabywca przejmie nieruchomość w stanie istniejącym.
26. Koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży i wpisem w księdze wieczystej ponosi Nabywca.
27. 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](mailto:wns@um.wroc.pl). Dostęp do wszystkich ofert w Giełdzie Nieruchomości pod adresem: [gn.um.wroc.pl](http://gn.um.wroc.pl)

Z up. Prezydenta Wrocławia  
Michał Młyńczak  
Wiceprezydent Wrocławia