

OGŁOSZENIE O PRZETARGU
WNS/48/25 z dnia 1 kwietnia 2025
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 § 16 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 1841/25 Prezydenta Wrocławia z dnia 7 lutego 2025 r. w sprawie oddania w użytkowanie wieczyste w trybie przetargowym nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej przy ul. Henryka Michała Kamieńskiego 52-54 (działka numer 156/3), stanowiącej własność Gminy Wrocław

ogłasza pisemny przetarg nieograniczony na oddanie w użytkowanie wieczyste na 99 lat nieruchomości gruntowej niezabudowanej

Nieruchomość z oznaczeniem księgi wieczystej:

ul. Henryka Michała Kamieńskiego 52-54, WR1K/00208846/0.

Oznaczenie nieruchomości wg danych ewidencyjnych gruntów: obręb Karłowice, AM-4, działka numer **156/3**, RIVa, Bp, B.

Współrzędne GPS: N:51.14353, E:17.03792.

Powierzchnia nieruchomości: **5 036 m²**.

Przeznaczenie nieruchomości: zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP) – obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, obiekty kształcenia dodatkowego, kryte urządzenia sportowe, obiekty naukowe i badawcze, uczelnie wyższe i inne. **Preferowany sposób zagospodarowania nieruchomości: budowa przedszkola publicznego.**

Terminy zagospodarowania nieruchomości: rozpoczęcie zabudowy tj. wybudowanie fundamentów – 2 lata od daty oddania w użytkowanie wieczyste, zakończenie zabudowy tj. wybudowanie obiektu w stanie surowym zamkniętym w terminie nie późniejszym niż 4 lata od daty oddania w użytkowanie wieczyste.

Cena wywoławcza: **1.600.000 złotych** (słownie: jeden milion sześćset tysięcy złotych).

Wadium: **100.000 złotych** (słownie: sto tysięcy złotych).

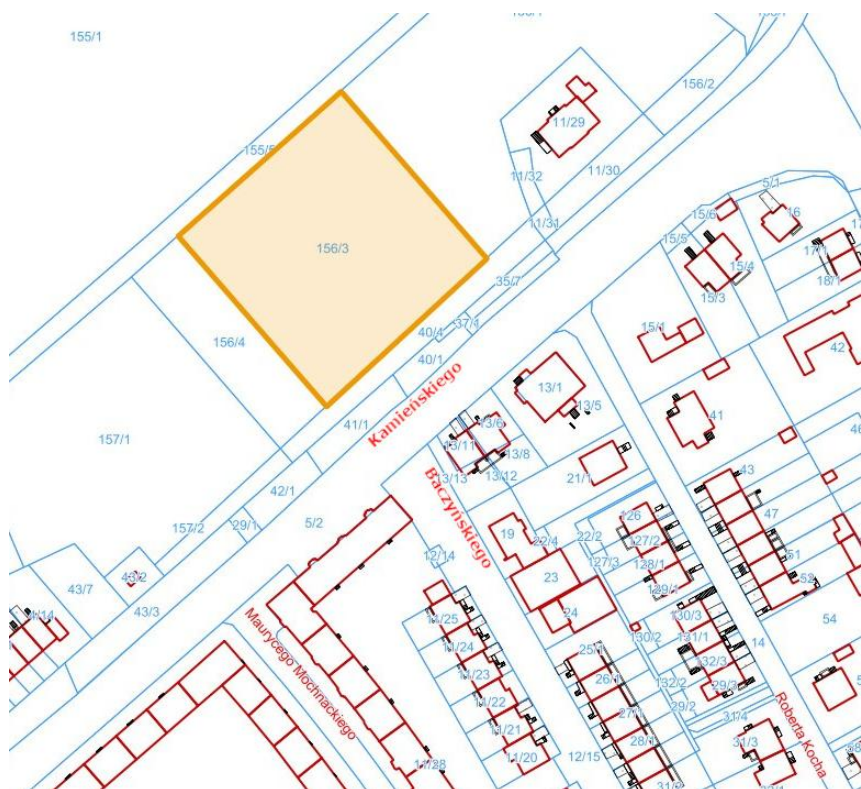
Cena nieruchomości i termin jej wpłacenia: za oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Pierwsza opłata wynosi 20% ceny osiągniętej w przetargu powiększonej o podatek VAT i płatna jest przed podpisaniem umowy oddania w użytkowanie wieczyste, najpóźniej dzień przed jej zawarciem. Opłaty roczne wynoszą 1% ceny osiągniętej w przetargu powiększonej o podatek VAT i płatne są do 31 marca każdego roku, z góry za dany rok, począwszy od roku następnego po ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego. W tytule przelewu należy podać: **„Kamieńskiego”**. Datą dokonania wpłaty całej należnej kwoty jest data uznania rachunku bankowego Gminy.

1. Warunki przetargu:

1.1 Część jawna przetargu tj. otwarcie ofert i ich ocena formalna, odbędzie się w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia, pl. Nowy Targ 1-8 **w sali 215, dnia 24 czerwca 2025 r. o godz. 10⁰⁰**.

- 1.2 Ofertę należy złożyć w zaklejonej kopercie uniemożliwiającej identyfikację Oferenta, z napisem „**Kamieńskiego**” w sekretariacie Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości w budynku Urzędu Miejskiego Wrocławia, pl. Nowy Targ 1-8, pok. 132 w terminie do **17 czerwca 2025 r.** do godz. 15⁰⁰.
- 1.3 Wadium w wysokości określonej w niniejszym ogłoszeniu uczestnicy przetargu wnoszą w pieniądzu, przez dokonanie przelewu najpóźniej **do dnia 17 czerwca 2025 r.** na konto nr: 36 1020 5226 0000 6302 0417 7655 Gmina Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław. Datą dokonania wpłaty wadium jest data uznania rachunku bankowego Gminy.
2. Oferta winna zawierać:
 - 2.1 Nazwę i siedzibę Oferenta, numer NIP, aktualny wyciąg z Krajowego Rejestru Sądowego lub z innego rejestru w przypadku podmiotów polskich; w przypadku cudzoziemców (w myśl ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Dz. U. z 2017 r. poz. 2278) – przetłumaczone przez tłumacza przysięgłego odpisy z właściwych rejestrów. Aktualny wyciąg z Krajowego Rejestru Sądowego lub innego organu prowadzącego rejestr powinien być wydany w ciągu ostatnich 3 miesięcy.
 - 2.2 Zgodę właściwych organów Oferenta lub podmiotów na nabycie nieruchomości objętej przetargiem, ewentualnie oświadczenie, iż zgodnie z umową spółki, statutem, przepisami prawa itp. zgoda taka jest niepotrzebna.
 - 2.3 Datę sporządzenia oferty.
 - 2.4 Oświadczenie, że Oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń.
 - 2.5 Informację o prowadzonej dotychczas działalności gospodarczej, statusie prawnym Oferenta oraz informację o zrealizowanych dotychczas przez Oferenta lub podmioty współpracujące, projektach inwestycyjnych, a także ewentualnie o prowadzonych dotychczas przez Oferenta lub podmioty współpracujące przedszkolach, żłobkach lub szkołach.
 - 2.6 Informację o przewidywanych źródłach finansowania zakupu nieruchomości, sposobie finansowania przedsięwzięcia.
 - 2.7 Oferowaną cenę w złotych wyższą od ceny wywoławczej.
 - 2.8 Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną zagospodarowania nieruchomości wraz z najważniejszymi elementami zagospodarowania nieruchomości (widoki, perspektywy, rzuty, przekroje, podstawowe parametry m.in. wysokość budynków), sporządzona w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przewidującą prowadzenie przedszkola publicznego wraz z niezbędną infrastrukturą.
 - 2.9 Koncepcję funkcjonowania minimum 4 oddziałowego przedszkola publicznego (dodatkowe oddziały oceniane będą in plus) zawierającą:
 - a. określenie oferty edukacyjnej placówki (profil np. sportowe, muzyczne, dietetyczne dla dzieci z alergią itd.),
 - b. forma i zakres realizowania żywienia (catering czy własna kuchnia),
 - c. czas pracy przedszkola,
 - d. termin uruchomienia przedszkola wraz z harmonogramem.
 - 2.10 Dowód wniesienia wadium. Dowodem wniesienia wadium jest potwierdzenie z banku.
3. W przypadku reprezentowania Oferenta przez pełnomocnika do oferty należy dołączyć pełnomocnictwo.
4. Oferta i wszystkie oświadczenia załączone do niej winny być podpisane przez Oferenta lub osoby przez niego upoważnione.

5. W przypadku braku zastrzeżenia przez Oferenta, że treść oferty stanowi tajemnicę przedsiębiorstwa oferta może stanowić informację publiczną.
6. Wadium wniesione przez uczestnika, który przetarg wygrał zalicza się na poczet pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.



7. Osobom, których oferty nie zostały wybrane, 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.
8. Gmina Wrocław nie wyraża zgody na przelew wierzytelności dotyczącej zawarcia umowy oddania w użytkowanie wieczyste wynikającej z wygrania przetargu.
9. Gmina Wrocław najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia

rozstrzygnięcia przetargu zawiadomi osobę ustaloną jako Nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy ustanowienia użytkowania wieczystego.

10. Termin zawarcia umowy oddania w użytkowanie wieczyste ustalony zostanie z Nabywcą, a w razie nieosiągnięcia porozumienia w tej kwestii, miejsce i termin zawarcia tej umowy zostaną wyznaczone przez Gminę Wrocław.
11. W przypadku nieprzystąpienia Nabywcy do zawarcia umowy ustanowienia użytkowania wieczystego, tj. niestawienia się w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu lub braku wpłaty pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, najpóźniej dzień przed zawarciem umowy Prezydent Wrocławia może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
12. Koszty sporządzenia umowy notarialnej oraz opłaty sądowe związane z dokonaniem wpisów w księdze wieczystej ponosi Nabywca.
13. Gminie Wrocław przysługuje ustawowe prawo pierwokupu na warunkach określonych w art. 109 ust. 1 punkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w przypadku sprzedaży przez Nabywcę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.
14. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeśli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu płatne są do 31 marca każdego roku, z góry za dany rok, począwszy od 2026 r.
15. Nabywca zobowiązuje się do zapłaty opłat rocznych za użytkowanie wieczyste w terminie do dnia 31 marca każdego roku, poczynając od roku następującego po ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego, przez okres trwania użytkowania wieczystego gruntu, wraz z ewentualnymi odsetkami ustawowymi za zwłokę a w zakresie obowiązku zapłaty podda się wobec Gminy Wrocław egzekucji w trybie art.

777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do trzykrotnej wysokości kwoty ustalonej opłaty rocznej brutto. Gmina Wrocław będzie mogła prowadzić egzekucję na podstawie aktu notarialnego w przypadku opóźnienia w zapłacie którejkolwiek z opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Gmina Wrocław będzie mogła wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do 31 grudnia następującego po roku, w którym miała nastąpić płatność, przy czym ostateczny termin wystąpienia o klauzulę wykonalności upływa dnia 31 grudnia 2124 r.

16. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu objęte są 23% stawką podatku VAT na podstawie art. 41 ust. 1, w związku z art. 146ef ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2024 r. poz. 361, z późn. zm.).
17. Sposób zagospodarowania nieruchomości określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Kępińskiej, Kamieńskiego i Torowej we Wrocławiu (uchwała nr XLIX/1305/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 lutego 2022 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z 4 stycznia 2022 r., poz. 47). Teren na rysunku planu oznaczony jest symbolem **2US**.
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) – ul. Henryka Michała Kamieńskiego (G106601D) poprzez ogólnodostępne działki numer 35/1, 37/1, 40/1, 41/1, 156/5, 35/7, 40/4, AM-4, obręb Karłowice, pozostające w gospodarowaniu Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta (ZDiUM).
19. Zgodnie z opinią ZDiUM obsługę komunikacyjną nieruchomości należy zapewnić jednym zjazdem z ul. Henryka Michała Kamieńskiego, a bilans miejsc postojowych i ich obsługę należy zapewnić na terenie własnym. 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 ruch. 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) na koszt i staraniem inwestora.
20. Niezbędną infrastrukturę techniczną potrzebną do funkcjonowania obiektu oraz ewentualną przebudowę istniejącego uzbrojenia Nabywca wykona własnym staraniem w porozumieniu z właścicielami sieci.
21. Zgodnie z opinią Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. dla nieruchomości istnieje możliwość dostawy wody na cele bytowo-gospodarcze i ppoż. z miejskiej sieci wodociągowej Ø 250 mm żeliwo w ul. Henryka Michała Kamieńskiego oraz odbioru ścieków bytowych do miejskiej kanalizacji sanitarnej Ks Ø 0,6 m kam. w ul. Henryka Michała Kamieńskiego. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie nieruchomości.
22. Zgodnie z opinią Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o. na działce nie znajdują się żadne urządzenia należące do spółki, natomiast na sąsiedniej działce 156/5 , AM-4, obręb Karłowice znajduje się czynna sieć preizolowana 2xDN500, w związku z czym po złożeniu przez przyszłego inwestora stosownego wniosku zostanie dokonana analiza techniczno-ekonomiczna inwestycji przyłączeniowej i określone zostaną warunki dostarczania energii cieplnej do planowanego obiektu. Najmniejsze zbliżenie granicy działki do istniejącej sieci wynosi 1,5m, zatem w przypadku ewentualnej zabudowy działki przeznaczonej do sprzedaży należy uzgodnić nienormatywne zbliżenie budynku do sieci, o ile takie wystąpią.
23. Zgodnie z opinią TAURON Dystrybucja S.A. istnieje możliwość podłączenia nieruchomości do sieci elektroenergetycznej. Nad działką przebiega linia wysokiego

napięcia, dla której pas ochronny określa się w wielkości 15 m licząc od osi linii w każdą stronę. Ograniczenia wynikające z istnienia elektroenergetycznej linii napowietrznej WN 110kV wynikają z przepisów aktualnie obowiązujących, a także aktualnych ogłoszonych norm prawnych.

Projektując zagospodarowania przyszły inwestor winien zapewnić docelowo swobodny i nieograniczony dostęp do linii WN 110kV (w tym do konstrukcji wsporczych i ich części podziemnych jak np. fundamenty, odcinki kablowe czy układy uziomowe). Pod linią napowietrzną WN 110kV i w pobliżu zabrania się m.in. lokalizowania obiektów i budynków określonych zgodnie z obowiązującymi przepisami i aktualnymi normami. Pod napowietrznymi liniami WN i w ich pobliżu zabrania się projektowania i dokonywania nasadzeń zieleni wysokiej oraz lokalizowania urządzeń i obiektów małej architektury, jak np. ławki, place zabaw, piaskownice, siłownie terenowe, itp. Opinia Tauron z dnia 24.07.2024 r. do pobrania na stronie:

gn.um.wroc.pl/oferta/nieruchomosc/3533, w „Odnosińnikach” pod hasłem:” Pobierz dodatkowy plik”.

24. Zgodnie z zapisami mapy zasadniczej przez nieruchomość przebiega: sieć gazowa, elektroenergetyczna napowietrzna linia WN 110 kV, sieć wodociągowa i kanalizacyjna wraz ze studzienką. Na działce znajduje się lampa oświetleniowa. Nabywca zapewni specjalistycznym służbom dostęp do sieci, a w przypadku kolizji z planowaną inwestycją przełoży je własnym staraniem w porozumieniu z ich właścicielami.
25. W ewidencji gruntów i budynków działka numer 156/3 sklasyfikowana jest jako, RIVa- grunty orne klasy IVa, B- tereny mieszkaniowe i Bp- zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy; działka 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.).
26. Część działki sklasyfikowana jest jako grunt rolny (RIVa). Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Inwestor jest zobowiązany do uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntu z produkcji rolniczej.
27. Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku niedotrzymania terminów zagospodarowania nieruchomości ustalonych w umowie ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu mogą być ustalane dodatkowe opłaty roczne obciążające użytkownika wieczystego, niezależnie od opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków.
28. Na działce rosną drzewa i 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.).
29. 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.
30. Teren działki jest nieuporządkowany, nieogrodzony, znajdują się na nim pozostałości po murowanych obiektach ogrodowych (betonowe fundamenty i fragmenty murków).

31. Nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, poza wymienionymi w przedmiotowym ogłoszeniu.
32. Nieruchomość nie spełnia warunków art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2024 r. poz. 530, z późn. zm.), 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.
33. 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).
34. Cudzoziemcy (w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców Dz. U. z 2017 r. poz. 2278) w przypadku wygrania przetargu zobowiązani są przed zawarciem umowy notarialnej uzyskać zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości- w przypadku, gdy zgoda ta jest wymagana.
35. Wydanie nieruchomości 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.
36. Prezydent Wrocławia ma prawo odwołania przetargu z ważnych powodów.
37. Komisja przetargowa dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty, biorąc pod uwagę cenę i kryteria ustalone w punkcie 2, podpunkt 2.5, 2.6, 2.8 i 2.9 lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert.

Informacje o nieruchomościach można uzyskać w Dziale Przetargów 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**