

OGŁOSZENIE O PRZETARGU
WNS/7/25 z dnia 13 stycznia 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 688/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 19 sierpnia 2024 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie przetargowym nieruchomości zabudowanej, położonej przy ul. Kleczkowskiej 40 (dz. 3/7 oraz 3/23), stanowiącej własność Gminy Wrocław

ogłasza drugi przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej

Nieruchomość z oznaczeniem księgi wieczystej: **ul. Kleczkowska 40, WR1K/00080944/3.**

Oznaczenie nieruchomości wg danych ewidencyjnych gruntów: obręb Kleczków, AM-5, działki numer **3/7, 3/23**, B, Bp.

Współrzędne GPS: N: 51.12674, E: 17.02906.

Powierzchnia nieruchomości: **573 m².**

Opis nieruchomości: zabudowana podpiwniczonym, pięciokondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z poddaszem nieużytkowym.

Przeznaczenie nieruchomości: brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nieruchomość położona jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

Cena wywoławcza: **3.104.000 złotych** (słownie: trzy miliony sto cztery tysiące złotych).

Wadium: **300.000 złotych** (słownie: trzysta tysięcy złotych).

Cena nieruchomości i termin jej wpłacenia: sprzedaż nastąpi za cenę osiągniętą w przetargu, z uwzględnieniem punktu 12. Cena sprzedaży płatna jest przed dniem podpisania umowy sprzedaży, najpóźniej dzień przed jej zawarciem. W tytule przelewu należy podać: „**Kleczkowska**”. Datą dokonania wpłaty całej kwoty jest data uznania rachunku bankowego Gminy Wrocław.

Minimalna wysokość postąpienia: **31.040 złotych** (słownie: trzydzieści jeden tysięcy czterdzieści złotych).

1. Przetarg odbędzie się w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia - Wrocław, **pl. Nowy Targ 1-8 w sali 215, dnia 31 marca 2025 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; 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 24 marca 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: „**Kleczkowska**” 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.





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 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 działki 3/7, której cena stanowi 91,78% ceny wywoławczej, 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. Sprzedaż działki 3/23, której cena stanowi 8,22% ceny wywoławczej, zwolniona jest z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług. Cena nabycia nieruchomości płatna jest przed wyznaczonym terminem zawarcia umowy sprzedaży, najpóźniej dzień przed jej zawarciem. W tytule przelewu należy podać: **„Kleczkowska”**. 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. Nieruchomość znajduje się na obszarze dla którego Rada Miejska podjęła uchwałę nr IX/156/24 z dnia 17 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy urbanistycznej A-Śródmieście we Wrocławiu (pełny tekst uchwały na stronie baw.um.wroc.pl).

15. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym w zabudowie zwartej kamienicowej. Budynek posiada 5 kondygnacji nadziemnych oraz nieużytkowe poddasze i piwnicę. Zgodnie z informacją z kartoteki budynków powierzchnia zabudowy budynku wynosi 254 m². Zgodnie z operatem szacunkowym stopień zużycia technicznego budynku przyjęto na poziomie 75%.
16. Budynek mieszkalny, położony przy ul. Kleczkowskiej 40 we Wrocławiu, w granicach działki numer 3/7, ujęty został w gminnej ewidencji zabytków Wrocławia założonej na podstawie Zarządzenia numer 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. Ponadto przedmiotowa działka znajduje się na obszarze historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Kleczków we Wrocławiu, który jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków Wrocławia, założonej na podstawie Zarządzenia numer 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292), na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku Dolnośląski Konserwator Zabytków we Wrocławiu przedstawia w formie pisemnej zalecenia konserwatorskie określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku.
17. Zgodnie z opinią Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków budynek położony przy ul. Kleczkowskiej 40 zachował do dnia dzisiejszego większość wyróżników swojej oryginalnej architektury datowanej ok. końca XIX/początek XX w. Zaliczyć do nich można usytuowanie obiektu, bryłę, formę architektoniczną, materiał i technologię jego wykonania, geometrię i pokrycie dachu, artykulację i dekorację elewacji wraz z wielkością i usytuowaniem otworów, zachowaną historyczną stolarką okienną. Ochronie konserwatorskiej podlega również wnętrze obiektu (układ wnętrz, elementy wyposażenia). Wymagane są rozwiązania zmierzające do ochrony i utrwalenia wskazanych wartości budynku. Przy remontach budynku należy dążyć do zachowania jego substancji zabytkowej i pierwotnych rozwiązań, a przy koniecznych wymianach, np. zniszczonego pokrycia dachowego, wykonać je z analogicznych materiałów. Wszelkie prace prowadzone przy zabytku winny być ukierunkowane na maksymalne pozostawienie i konserwację jego oryginalnej substancji, a wymiany winny być ograniczone do niezbędnego minimum. Wykorzystywane do prac materiały i technologie winny mieć charakter odtworzeniowy, zgodny z historycznym wizerunkiem obiektu. W ramach planowanych działań przekształcenia budynku historycznego powinny być jak najmniejsze, tak, aby czytelność stylistyczna obiektu nie uległa zatraceniu. Wszelkie prace konserwatorskie lub budowlane dla ww. obiektu powinny być uzgadniane z organem konserwatorskim.
18. Decyzją numer 80/2022 z dnia 13 stycznia 2022 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nałożył na Wrocławskie Mieszkania Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, jako zarządcę nieruchomości przy ul. Kleczkowskiej 40, obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości poprzez zrealizowanie zaleceń zawartych w Ekspertyzie budowlanej stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Kleczkowskiej 40 we Wrocławiu z lipca 2021 r. Zabezpieczono budynek przed dostępem osób postronnych oraz usunięto z połaci dachowej zalegające anteny. Zabezpieczona została stolarka okienna w budynku, usunięto zniszczone elementy

drewnianych płotków przeciwniegowych z części stromej dachu oraz zabezpieczono uszkodzone rynny i rury spustowe. Wszystkie pilne zalecenia PINB zostały wykonane (punkty 1, 3, 4, 5, 6 z Decyzji 80/2022). Pozostałe obowiązki (punkty 2, 7-18) przechodzą na nabywcę. Decyzja numer 80/2022 do pobrania w Giełdzie Nieruchomości pod adresem: gn.um.wroc.pl/oferta/nieruchomosc/975, w „Odnosińnikach” pod hasłem: „Pobierz dodatkowy plik”.

19. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nałożył na Gminę Wrocław grzywnę w celu przymuszenia w wysokości 50.000 złotych oraz wezwał do jej zapłaty i wykonania obowiązku wskazanego w tytule wykonawczym 67/2024 z 19.09.2024 r. polegającego na usunięciu zagrożenia oraz nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kleczkowskiej 40 we Wrocławiu w terminie 9 miesięcy od dnia doręczenia tego postanowienia. Termin wyznaczony ww. postanowieniem upłynie 20.06.2025 r. Jeśli budynek zmieni właściciela przed wykonaniem obowiązku, zobowiązany do jego realizacji będzie następca prawny Gminy Wrocław, czyli nowy właściciel budynku. W konsekwencji działania egzekucyjne będą podejmowane już wobec nowego właściciela.
20. Budynek posiada świadectwo charakterystyki energetycznej budynku numer SCHE/4295/1818/2023, z którego wynika: wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową 134,73 kWh/(m² · rok), wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową 190,33 kWh/(m² · rok), wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną 160,14 kWh/(m² · rok), jednostkowa wielkość emisji CO₂ – 0,07 t CO₂/(m² · rok), udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową 0,00 %.
21. Dla budynku w lipcu 2021 r. została sporządzona ekspertyza techniczna, która również jest do pobrania Nieruchomości pod adresem: gn.um.wroc.pl/oferta/nieruchomosc/975, w „Odnosińnikach” pod hasłem: „Pobierz dodatkowy plik”.
22. Oglądanie budynku wewnątrz nie jest możliwe ze względu na stan techniczny budynku grożącego awarią lub katastrofą budowlaną. Budynek jest zamurowany i nikt w nim nie mieszka.
23. Budynek jest nieuporządkowany. Kable energetyczne, instalacja wodna i grzewcza są częściowo zdewastowane i rozkradzione. W nieruchomości mogą znajdować się przedmioty po poprzednich najemcach lokali oraz występują zanieczyszczenia po gołębiach.
24. 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. Kleczkowskiej (G106609D).
25. 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 320, z późn. zm.).
26. Zgodnie z opinią Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta obsługę komunikacyjną nieruchomości należy zapewnić od ul. Kleczkowskiej minimalizując poprzez jeden zjazd. Dla zapewnienia prawidłowej i bezpiecznej obsługi komunikacyjnej należy uporządkować parkowania w ul. Kleczkowskiej na odcinku od skrzyżowania z ul. Reymonta do skrzyżowania z ul. Dębickiego. Szczegółowe warunki obsługi komunikacyjnej inwestycji będą możliwe do określenia po przedłożeniu wniosku

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., na koszt i staraniem inwestora.

27. Zgodnie z informacją uzyskaną od Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Spółka Akcyjna, dla przedmiotowej zabudowy istnieje możliwość dostawy wody na cele bytowo-gospodarcze z miejskiej sieci wodociągowej Ø 125 żel. mm żeliwo w ul. Kleczkowskiej i odbioru ścieków bytowych do miejskiej kanalizacji ogólnospławnej 1260 mm ceg. w ul. Kleczkowskiej. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie nieruchomości.
28. Zgodnie z opinią Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o. w pobliżu nieruchomości przebiega sieć ciepłownicza Fortum, zatem powinny istnieć możliwości przyłączenia obiektu do sieci ciepłowniczej. Przyłączenie do sieci ciepłowniczej może nastąpić jednak po złożeniu wniosku przez Inwestora wniosku o przyłączenie, na podstawie którego zbadane zostaną warunki techniczno-ekonomiczne nowego przyłączenia i określona zostanie możliwość dostarczenia energii cieplnej do planowanej inwestycji.
29. Niezbędną infrastrukturę techniczną potrzebną do funkcjonowania obiektu Nabywca wykona własnym staraniem w porozumieniu z właścicielami sieci.
30. W ewidencji gruntów i budynków działki numer 3/7 i 3/23 sklasyfikowane są jako B-tereny mieszkaniowe oraz Bp- zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy- 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.).
31. Na działce 3/23 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.).
32. Zgodnie z treścią mapy zasadniczej do budynku przy ul. Kleczkowskiej 40 doprowadzone są przyłącza: wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne, gazowe i telekomunikacyjne.
33. Przez działkę 3/23 przebiega sieć ciepłownicza i telekomunikacyjna. Na działce nr 3/23 znajdują się studzienki kanalizacyjne i telekomunikacyjna. Nabywca zapewni specjalistycznym służbom dostęp do sieci, a w przypadku kolizji z planowaną inwestycją przełoży je własnym staraniem w porozumieniu z ich właścicielami.
34. Na działce 3/23 znajduje się metalowy trzepak.
35. Nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem opisanym w punkcie 17, 19, 33.
36. Pierwszy przetarg na sprzedaż nieruchomości odbył się 16 grudnia 2024 r. z ceną wywoławczą wynoszącą 3.880.000 złotych.
37. Nabywca oświadcza, że znany jest jemu stan faktyczny i prawny przedmiotowej nieruchomości i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
38. 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.
39. Nieruchomość znajduje się w obszarze, dla którego Rada Miejska Wrocławia uchwalała 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) oraz uchwałą numer XLII/1082/21 z dnia 8 lipca 2021 r. przystąpiła do sporządzenia Gminnego Programu Rewitalizacji.

40. 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.
41. Wydanie nieruchomości wraz z budynkiem 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.
42. 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**