

OGŁOSZENIE O PRZETARGU
WNS/40/24 z dnia 11 marca 2024 r.
PREZYDENT WROCŁAWIA

na podstawie: art. 38 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.), § 3, § 6, § 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 9791/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 15 marca 2023 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie przetargowym nieruchomości zabudowanej, położonej przy ul. Łowieckiej 3 (działka nr 16/19), stanowiącej własność Gminy Wrocław,

ogłasza przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Nieruchomość z oznaczeniem księgi wieczystej: **ul. Łowiecka 3, WR1K/00096576/7**

Oznaczenie nieruchomości według danych ewidencji gruntów oraz współrzędne GPS: obręb Plac Grunwaldzki, AM-19, **działka numer 16/19** (B), N: 51.12340, E: 17.02699.

Powierzchnia nieruchomości: **295 m²**.

Opis nieruchomości: zabudowana 5-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym w zabudowie zwartej kamienicowej.

Przeznaczenie nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, średniowysoka; ulice.

Cena wywoławcza nieruchomości: **3.330.000 złotych** (słownie: trzy miliony trzysta trzydzieści tysięcy 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 nabycia płatna jest przed dniem podpisania umowy sprzedaży, najpóźniej dzień przed jej zawarciem. W tytule przelewu należy wpisać: **Łowiecka 3**. Datą dokonania wpłaty całej kwoty jest data uznania rachunku bankowego Gminy Wrocław.

Minimalna wysokość postąpienia: **33.300 złotych** (słownie: trzydzieści trzy tysiące trzysta złotych).

1. Przetarg odbędzie się w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia - Wrocław, **pl. Nowy Targ 1-8, w sali 215, dnia 4 czerwca 2024 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 dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, 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 2023 r. poz. 1234).

3. Wadium w wysokości określonej w niniejszym ogłoszeniu, uczestnicy przetargu wnoszą w pieniądzu, przez dokonanie wpłaty przelewem najpóźniej **do dnia 28 maja 2024 r.** na konto numer **36 1020 5226 0000 6302 0417 7655** Gmina Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław. W tytule przelewu należy podać: „**Łowiecka 3**” 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 przetargu, zamknięcia przetargu, 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 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, tj. niestawienia się w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu lub braku wpłaty ceny nabycia 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 sprzedaży oraz opłaty sądowe związane z dokonaniem wpisów w księgach wieczystych ponosi Nabywca.
12. Sprzedaż nieruchomości zabudowanej zwolniona jest z podatku od towarów i usług (VAT) na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10a w związku z art. 29a ust. 8 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2023 r. poz. 1570 z późn. zm.). Cena nabycia nieruchomości płatna jest przed wyznaczonym terminem zawarcia umowy sprzedaży, najpóźniej dzień przed jej zawarciem. W tytule przelewu należy wpisać: „**Łowiecka 3**”. Datą dokonania wpłaty jest data uznania rachunku bankowego Gminy Wrocław.
13. Sposób zagospodarowania nieruchomości określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego: ul. Pomorską, ul. St. Dubois, nabrzeżem rzeki Odry, ul. Łowiecką we Wrocławiu - część A (uchwała numer XXI/1794/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 1 kwietnia 2004 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 25 maja 2004 r., Nr 94, poz. 1667). Teren na rysunku planu oznaczony jest symbolem **A MW2**. Niewielka część nieruchomości o powierzchni 0,4 m² położona jest na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łowieckiej i Flisackiej we Wrocławiu (uchwała nr LXII/1601/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 września 2014 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 18 września 2014 r. poz. 3886) i przeznaczona jest pod ulice. Symbol na rysunku planu **2KDL**. Wersja elektroniczna miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dostępna jest na stronie internetowej Urzędu pod adresem: baw.um.wroc.pl
14. Zgodnie z MPZP obszaru ograniczonego ul. Pomorską, ul. St. Dubois, nabrzeżem rzeki Odry, ul. Łowiecką we Wrocławiu - część A - na całym terenie, na którym położona jest nieruchomość zostały ustalone strefy: strefa „B” ścisłej ochrony konserwatorskiej; strefa „W” ochrony archeologicznej oraz strefa „OW” obserwacji archeologicznej. Ustalenia dotyczące planowania w dziedzinie środowiska kulturowego zawarte zostały w § 6, ust. 7 przedmiotowego planu. Wszelkie prace ziemne muszą uzyskać zezwolenie właściwych służb ochrony zabytków.

15. Budynek został ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Wrocławia jako kamienica. Ponadto leży w obszarze ujętym w Gminnej ewidencji zabytków jako Historyczny układ urbanistyczny Przedmieścia Odrzańskiego (...). Zgodnie z § 6 ust.7 pkt. 7 MPZP ustala się obowiązek renowacji kamienic mieszczańskich, polegający na doprowadzeniu ich do dobrego stanu technicznego i przystosowaniu do funkcji zgodnych z ustaleniami planu. Ochrona archeologiczna na terenie Wrocławia należy do kompetencji Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu. Zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.) pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.



16. Nieruchomość zabudowana jest 5-kondygnacyjnym, podpiwniczonym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z nieużytkowym poddaszem, położonym w zabudowie kamienicowej. Zgodnie z informacją z kartoteki budynków powierzchnia zabudowy wynosi 210 m².
17. Zgodnie z operatem szacunkowym stopień zużycia technicznego budynku przyjęto na poziomie 74%.
18. Decyzją nr 1955/07 z dnia 21 grudnia 2007 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego (PINB) nałożył na Zarząd Zasobu Komunalnego, jako zarządcę nieruchomości przy ul. Łowieckiej 3, obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości poprzez zrealizowanie zaleceń zawartych w ekspertyzie budowlanej stanu technicznego budynku mieszkalnego poł. przy ul. Łowieckiej 3, sporządzonej we wrześniu 2007 r. Zgodnie z pismem Zarządu Zasobu Komunalnego - zarządcy nieruchomości - obowiązki wynikające z decyzji PINB zostały wykonane tj. podstemplowano bieg schodowy na poddasze, usunięto luźne cegły i zamknięto otwór w nadprożu klatki schodowej, założono system monitoringu na elewacjach poprzez zamocowanie płytek kontrolnych i dziennika rejestracji ich stanu, zabezpieczono preparatem p/poż więźbę dachową. Zostały także podstemplowane stropy nad parterem.
19. Zgodnie z ekspertyzą budowlaną - przywołaną w punkcie 18 - budynek jest w złym stanie technicznym, występują w nim nieprawidłowości mogące spowodować

zagrożenie życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia i środowiska. Wskazano także na konieczność wykonania remontu kapitalnego, doprowadzającego obiekt do dobrego stanu technicznego. Zgodnie z ekspertyzą ściany zewnętrzne budynku są w złym stanie technicznym, spękane, bez tynku na zewnątrz, a także zawilgocone.

20. W dziale I-Sp księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości zawarty jest wpis dotyczący uprawnienia wynikającego z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej tj. nieodpłatnej służebności gruntowej, polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez przejazd bramowy usytuowany w budynku położonym przy ul. Łowieckiej 5-7.
21. Nabywca będzie zobowiązany do ustanowienia w umowie sprzedaży nieodpłatnej i niegraniczonej w czasie służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu, bez prawa zatrzymywania i postoju pojazdu w rozumieniu ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz. U z 2023 r. poz. 1047, z późn. zm.) na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 16/18, AM-19, obręb Plac Grunwaldzki położonej przy pl. Strzeleckim 23, 23a, ul. Łowieckiej 1. Wykonywanie służebności będzie ograniczone do położonego w granicach działki nr 16/19, AM-19, obręb Plac Grunwaldzki obszaru gruntu o powierzchni 55 m². Przebieg służebności został oznaczony kolorem niebieskim na mapie stanowiącej załącznik do niniejszego ogłoszenia.
22. Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej - ulicy Łowieckiej (G105347D).
23. Zgodnie z opinią ZDiUM obsługę komunikacyjną nieruchomości należy zapewnić od przyległego układu dróg publicznych. Należy uwzględnić, że pomimo przylegania do ul. Łowieckiej nie ma bezpośredniego zjazdu z tej ulicy. W związku z potrzebą zapewnienia bezpieczeństwa i jakości ruchu drogowego przejście dla pieszych przez ul. Łowiecką przy pl. Strzeleckim należy zrealizować na wyniesieniu. 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.
24. 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 2023 r. poz. 645, z późn. zm.).
25. Część działki nr 16/19 utwardzona jest płytami betonowymi i kostką brukową z krawężnikami. Działka jest nieogrodzona.
26. Wnętrze budynku jest nieuporządkowane. W budynku mogą się znajdować się przedmioty pozostawione przez najemców lokali oraz znajdują się zanieczyszczenia po gołębniach.
27. Zgodnie z treścią mapy zasadniczej do budynku przy ul. Łowieckiej 3 doprowadzone są przyłącza: wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne i gazowe. Przez działkę nr 16/19 przebiega sieć ciepłownicza. Nabywca zapewni służbom specjalistycznym dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Niezbędną infrastrukturę techniczną potrzebną do funkcjonowania zabudowy oraz ewentualną przebudowę istniejącego uzbrojenia Nabywca wykona własnym staraniem w porozumieniu z właścicielami sieci.

28. Budynek można oglądać w terminie - dnia 10 maja 2024 r. w godzinach 10.00 - 12.00, po wcześniejszym, telefonicznym uzgodnieniu z Zarządem Zasobu Komunalnego, Biuro Obsługi Klienta nr 2, ul. Otwarta 3/5, Wrocław, tel. 71-328-99-15 wew. 21.
29. Nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, poza opisanymi w punktach 21 i 27.
30. Nabywca oświadcza, że znany jest jemu stan faktyczny i prawny przedmiotowej nieruchomości i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
31. W ewidencji gruntów i budynków działka numer 16/19 sklasyfikowana jest jako B - tereny mieszkaniowe i nie stanowi gruntu pokrytego śródlądowymi wodami stojącymi w rozumieniu art. 23 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.).
32. Nieruchomość nie spełnia warunków art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1356, z późn. zm.), w szczególności nie stanowi lasu w rozumieniu art. 3 ww. ustawy i nie jest objęta uproszczonym planem urzędzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ww. ustawy.
33. 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 2021 r. poz. 485, z późn. zm.) oraz uchwałą numer XLII/1082/21 z dnia 8 lipca 2021 r. przystąpiła do sporządzenia Gminnego Programu Rewitalizacji.
34. 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 i Administracji na nabycie nieruchomości w przypadkach, gdy zgoda ta jest wymagana.
35. 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.
36. 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, pl. Nowy Targ 1-8, pok. 126, tel. 71 777 72 83 do 84, e-mail: 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 2023 r. poz. 344, 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”.

PREZYDENT WROCŁAWIA
Jacek Sutryk

