

OGŁOSZENIE O PRZETARGU
WNS/168/23 z dnia 2 czerwca 2023 r.
PREZYDENT WROCŁAWIA

na podstawie: art. 38 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344), § 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 10066/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 kwietnia 2023 r. w sprawie oddania w użytkowanie wieczyste w trybie przetargowym nieruchomości gruntowej, położonej we Wrocławiu przy al. Śląskiej 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: **al. Śląska 3, WR1K/00280141/6.**

Oznaczenie nieruchomości wg danych ewidencyjnych gruntów: obręb Pilczyce, AM-3, działka numer **55/9**, Bp.

Współrzędne GPS: N:51.14403, E:16.94575.

Powierzchnia nieruchomości: **55 272 m².**

Przeznaczenie nieruchomości: zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (mpzp) – usługi, **wymagany (obligatoryjny) sposób zagospodarowania części nieruchomości: wielofunkcyjna hala widowiskowo- sportowa.** Na pozostałej części nieruchomości istnieje możliwość realizowania innych usług dopuszczonych w mpzp (m. in. biura, hotele, centra konferencyjne, handel wielkopowierzchniowy).

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

Cena wywoławcza: **83.450.000 złotych** (słownie: osiemdziesiąt trzy miliony czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych).

Wadium: **8.000.000 złotych** (słownie: osiem milionów złotych).

Cena nieruchomości i termin jej wpłacenia: za oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Pierwsza opłata wynosi 25 % ceny osiągniętej w przetargu powiększonej o podatek VAT i płatna jest przed podpisaniem umowy sprzedaży, najpóźniej dzień przed jej zawarciem. Opłaty roczne wynoszą 3% 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: „**Śląska**”. 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 5 września 2023 r. o godz. 10⁰⁰.**

1.2 Ofertę należy złożyć w zaklejonej kopercie uniemożliwiającej identyfikację Oferenta, z napisem „**Śląska**” w sekretariacie Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości w

budynku Urzędu Miejskiego Wrocławia, pl. Nowy Targ 1-8, pok. 150 w terminie **do 29 sierpnia 2023 r.** do godz. 15⁰⁰.

- 1.3 Wadium w wysokości określonej w niniejszym ogłoszeniu uczestnicy przetargu wnoszą w pieniądzu, przez dokonanie przelewu najpóźniej **do dnia 29 sierpnia 2023 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 w Polsce lub poza granicami kraju.
 - 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) wraz z ewentualnym wskazaniem etapowania inwestycji, z podaniem terminów ich realizacji oraz funkcji obiektów. W przypadku etapowania, pierwszym etapem mieszczącym się w terminach zagospodarowania nieruchomości wskazanych w ogłoszeniu winno być wybudowanie wielofunkcyjnej hali widowiskowo- sportowej o parametrach opisanych w punkcie 18.
 - 2.9 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 sprzedaży 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 sprzedaży.
10. Termin zawarcia umowy sprzedaży 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 sprzedaży, 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 2024 r.
15. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu objęte są 23% stawką podatku VAT na podstawie art. 41 ust. 1, w związku z art. 146aa ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2022 r. poz. 931, z późn. zm.).



16. Sposób zagospodarowania nieruchomości określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Lotniczej i ul. Pilczyckiej we Wrocławiu (uchwała nr XXXI/1065/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 lutego 2009 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z 26 marca 2009 r., Nr 52, poz. 1102). Teren na rysunku planu oznaczony jest symbolem **2U**.
17. Zgodnie z § 7 ww. miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego, cała nieruchomość objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej dotyczącej zabytków archeologicznych. **Zgodnie z pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu nr 1614/2009 z dnia 19 listopada 2009 r. na terenie nieruchomości zostały przeprowadzone**

wymagane badania archeologiczne. Teren został przebadany pod względem archeologicznym, uwolniony od substancji zabytkowej i nie wymaga prowadzenia badań archeologicznych przy kolejnych inwestycjach.

18. Hala widowiskowo- sportowa powinna posiadać pojemność co najmniej 15 tysięcy miejsc siedzących oraz dodatkowo halę treningową.
19. 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) – al. Śląskiej (G106417D) oraz ul. Michała Drzymały (G105977D).
20. Zgodnie z opinią Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu, obsługa komunikacyjna przedmiotowej nieruchomości powinna być prowadzona poprzez wyznaczony w obowiązującym planie miejscowym teren 5KSWI do ronda Bartoszewskiego. Oficjalne stanowisko zarządcy drogi dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz ewentualnego wymogu dotyczącego poniesienia dodatkowych kosztów na przebudowę/rozbudowę układu drogowego, zostanie określony dopiero po precyzyjnym określeniu planowanego generatora ruchu przez przyszłego inwestora.
21. Niezbędną infrastrukturę techniczną potrzebną do funkcjonowania obiektu oraz ewentualną przebudowę istniejącego uzbrojenia Nabywca wykona własnym staraniem w porozumieniu z właścicielami sieci.
22. Dla nieruchomości istnieje możliwość dostawy wody na cele bytowo-gospodarcze i przeciwpożarowe z miejskiej sieci wodociągowej Ø315 mm PEHD w rejonie ronda Władysława Bartoszewskiego (skrzyżowanie ul. Królewieckiej i ul. Pilczyckiej); odbioru ścieków bytowych do miejskiej kanalizacji sanitarnej Ø 0,20m kam w rejonie ronda Władysława Bartoszewskiego (skrzyżowanie ul. Królewieckiej i ul. Pilczyckiej). Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie nieruchomości lub odprowadzić do rzeki Ślęzy po uzyskaniu zgody właściciela ciek.
23. Zgodnie z zapisami mapy zasadniczej przez działkę nr 55/9 przeprowadzone zostały: sieć wodociągowa w160 i w50 wraz ze studzienką, sieć kanalizacji sanitarnej ks200, sieci kanalizacji deszczowej kd100 i kd800 wraz ze studzienkami (sieci kanalizacji deszczowej nie są na majątku MPWiK) oraz sieć telekomunikacyjna ze studzienką. Przez północno-wschodnią część nieruchomości przebiega sieć elektroenergetyczna średniego napięcia, prowadząca do kontenerowej trafostacji (moc przyłączeniowa 600 kW, własność Przedsiębiorstwo Energetyczne ESV S.A.) znajdującej się na nieruchomości. Na granicy nieruchomości z działką nr 54/10 przebiega sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, zasilająca posadowione na niej latarnie. Nabywca zapewni specjalistycznym służbom dostęp do sieci, a w przypadku kolizji z planowaną inwestycją przełoży je własnym staraniem w porozumieniu z właścicielami sieci.
24. Teren nieruchomości stanowi głęboki wykop o obrysie w przybliżeniu zgodnym z granicami geodezyjnymi nieruchomości, ze skarpami zabezpieczonymi ściankami oraz skarpami wykopu szerokoprzestrzennego o wysokości ok. 6 m. Nieruchomość wypełniona jest wodą gruntową oraz wodą pochodzącą z opadów atmosferycznych. Nieruchomość jest ogrodzona parkanem z segmentów siatki stalowej o wysokości 2,5m. Przebieg ogrodzenia nie pokrywa się z prawnymi granicami nieruchomości. Od strony ronda Władysława Bartoszewskiego na granicy działki nr 54/9, posadowiony jest znak drogowy. Znajdujące się na terenie nieruchomości studzienki stanowią element systemu drenażowego zabezpieczającego wykop.
25. Zgodnie z opinią Wydziału Środowiska i Rolnictwa z dnia 6 grudnia 2022 r. na nieruchomości znajduje się płytki zbiornik wodny pochodzenia antropogenicznego. Ze

względu na korzystne warunki siedliskowe zbiornik stanowi obecnie miejsce bytowania co najmniej kilku gatunków płazów i ptaków oraz roślinności wodnej. Wszystkie gatunki płazów i niemal wszystkie gatunki ptaków, występujące w Polsce podlegają ochronie prawnej. Ochrona gatunkowa kompleksowo obejmuje zarówno poszczególne osobniki zwierząt (a także roślin i grzybów), jak i ich siedliska i ostoje. W związku z powyższym, przed przystąpieniem do realizacji jakiejkolwiek inwestycji, mogącej naruszać zakazy obowiązujące w odniesieniu do gatunków roślin, zwierząt i grzybów podlegających ochronie prawnej na podstawie rozporządzeń Ministra Środowiska: z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r. poz. 2380), z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 poz. 1409) i z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r. poz. 1408), należy przeprowadzić prace inwentaryzacyjne w terenie, zapewniające rozpoznanie wszystkich potencjalnych gatunków zwierząt/ roślin/ grzybów/ porostów. W przypadku, gdy realizacja inwestycji będzie wiązała się z naruszeniem zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków objętych ochroną, przeprowadzenie planowanych czynności będzie mogło nastąpić dopiero po uzyskaniu stosownego zezwolenia na odstępstwo od zakazów w stosunku do gatunków chronionych na podstawie art. 56 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 916, z późn. zm.). Właściwy organ (Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska lub Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu) może wydać zezwolenie, jeżeli zostaną spełnione wszystkie przesłanki jego wydania. Skan pisma znajduje się na stronie Giełdy Nieruchomości pod adresem: gn.um.wroc.pl.

26. Na działce rosną drzewa i krzewy. W przypadku kolizji inwestycji z zielenią, usunięcie drzew i krzewów wymaga zezwolenia na zasadach określonych ustawą o ochronie przyrody.
27. W ewidencji gruntów i budynków działka sklasyfikowana jest jako, 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 2022 r. poz. 2625, z późn. zm.).
28. Zgodnie z art. 63 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku niedotrzymania terminów zagospodarowania nieruchomości ustalonych w umowie ustanowienia użytkownika 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 wniósł określonych w niej budynków.
29. Nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkami opisanymi w punktach 21, 22, 23 i 25.
30. Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego Informatycznego Systemu Osłony Kraju (ISOK 2020), nieruchomość znajduje się na obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzącej.
31. Nieruchomość nie spełnia warunków art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2022 r. poz. 672, 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.

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 2021 r. poz. 485, z późn. zm.).
33. 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.
34. 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 nieruchomości w stanie istniejącym. Zbywca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości, będących przedmiotem przetargu.
35. Prezydent Wrocławia ma prawo odwołania przetargu z ważnych powodów.
36. Komisja przetargowa dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty, biorąc pod uwagę cenę i kryteria ustalone w punkcie 2, podpunkt 2.5, 2.6 i 2.8 lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert.

Informacje o nieruchomościach można uzyskać w Dziale 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 2023 r. poz.344) 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**