

Załącznik do zarządzenia nr 12500/24  
Prezydenta Wrocławia  
z dnia 12 lutego 2024 r.  
zmieniony zarządzeniem nr 12753/24  
Prezydenta Wrocławia  
z dnia 19 marca 2024 r.

**OGŁOSZENIE O PRZETARGU**  
**WNS/22/24 z dnia 12.02.2024 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 12156/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 27 grudnia 2023 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie przetargowym nieruchomości zabudowanej, położonej przy ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego 32, stanowiącej własność Gminy Wrocław,

**ogłasza przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej.**

Nieruchomość z oznaczeniem księgi wieczystej: **ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego 32, WR1K/00169490/3**

Oznaczenie nieruchomości według danych ewidencji gruntów oraz współrzędne GPS: obręb Plac Grunwaldzki, AM-27, **działka numer 81** (B), N: 51.11466, E: 17.05185.

Powierzchnia nieruchomości: **446 m<sup>2</sup>**.

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

Przeznaczenie nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP): brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nieruchomość położona jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

Cena wywoławcza nieruchomości: **4.230.000 złotych** (słownie: cztery miliony dwieście trzydzieści tysięcy złotych).

Wadium: **400.000 złotych** (słownie: czterysta 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: **Sępa-Szarzyńskiego 32**. Datą dokonania wpłaty całej kwoty jest data uznania rachunku bankowego Gminy Wrocław.

Minimalna wysokość postąpienia: **42.300 złotych** (słownie: czterdzieści dwa tysiące trzydzieści złotych).

1. Przetarg odbędzie się w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia - Wrocław, **pl. Nowy Targ 1-8, w sali 215, dnia 17 maja 2024 r., godz. 10<sup>00</sup>**.

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 10 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: „**Sępa-Szarzyńskiego 32**” 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 10<sup>00</sup> 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 10 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: „**Sępa-Szarzyńskiego 32**”. 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 jeżeli zakres remontu będzie wymagał pozwolenia na budowę, Nabywca winien wystąpić o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, jeśli będzie to wymagane.
14. Budynek został ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Wrocławia jako kamienica, obiekt mieszkalny z usługowym parterem. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał w dniu 10 maja 2023 r. zalecenia konserwatorskie w zakresie prac związanych z elewacjami, klatką schodową i komunikacją ogólnodostępną oraz zalecenia w zakresie funkcji budynku. Zalecenia konserwatorskie dostępne są w Gieldzie Nieruchomości pod adresem [gn.um.wroc.pl](http://gn.um.wroc.pl) – przy ofercie nieruchomości oraz do wglądu, w pokoju 126, w Urzędzie Miejskim Wrocławia, przy pl. Nowy Targ 1-8. W przypadku prowadzenia robót ziemnych związanych z opisanym zamierzeniem, w razie odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z przepisami art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z późn. zm.), w szczególności Inwestor zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia o tym Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
15. Nieruchomość zabudowana jest 5-kondygnacyjnym, podpiwniczonym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z nieużytkowym poddaszem, położonym w zabudowie zwartej. Zgodnie z informacją z kartoteki budynków powierzchnia zabudowy wynosi 255 m<sup>2</sup>. W budynku znajdował się przejazd bramowy, z którego został wydzielony



garaż z wjazdem od strony podwórza. Nieruchomość jest częściowo utwardzona kostką betonową z krawężnikami.

16. Zgodnie z operatem szacunkowym stopień zużycia technicznego budynku przyjęto na poziomie 63%.
17. 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 Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego (G105260D).
18. Zgodnie z opinią Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta należy zapewnić bilans i obsługę miejsc parkingowych na terenie własnej posesji. Bardziej 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. Wówczas będzie możliwe określenie niezbędnego zakresu ewentualnej przebudowy układu drogowego.
19. 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.).
20. Nabywca będzie zobowiązany do ustanowienia w umowie sprzedaży nieodpłatnej i niegraniczonej w czasie służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu, bez prawa 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.), w tym w celu obsługi miejsca gromadzenia odpadów, na rzecz każdorazowych właścicieli działki numer 75/1, AM-27, obręb Plac Grunwaldzki położonej przy ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego 30 oraz działki nr 75/6, AM-27, obręb Plac Grunwaldzki. Wykonywanie służebności będzie ograniczone do położonego w granicach działki numer 81, AM-27, obręb Plac Grunwaldzki obszaru gruntu o powierzchni 90 m<sup>2</sup>. Przebieg służebności został oznaczony kolorem niebieskim na mapie stanowiącej załącznik do niniejszego ogłoszenia.
21. Brak jest zapewnionego dostępu do zaplecza nieruchomości poprzez ustanowioną służebność gruntową. Na drodze dojazdowej do zaplecza nieruchomości, będącej



- w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaś”, tj. na działce numer 74/5, AM-27, obręb Plac Grunwaldzki, znajdują się szlabany.
22. Wnętrze budynku jest nieuporządkowane. Kable energetyczne, instalacje - wodna i grzewcza są zdewastowane i wyrabowane. W budynku znajdują się przedmioty pozostawione przez najemców lokali oraz znajdują się liczne zanieczyszczenia po gołębniach.
  23. Zgodnie z treścią mapy zasadniczej przez działkę numer 81 przebiega sieć telekomunikacyjna; do budynku przy ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego 32 doprowadzone są przyłącza: wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne, gazowe i telekomunikacyjne. Na terenie nieruchomości znajdują się: studzienka telekomunikacyjna oraz studzienka kanalizacyjna. Budynek nie jest podłączony do sieci ciepłowniczej. 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.
  24. Według opinii zarządcy nieruchomości - Wrocławskie Mieszkania sp. z o.o. zgodnie z protokołem okresowej kontroli z oceny stanu technicznego sprawności i wartości użytkowej budynku z dnia 22 sierpnia 2022 r. oraz okresowej kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne z dnia 9 listopada 2023 r., budynek przy ul. Sępa-Szarzyńskiego 32 znajduje się w złym stanie technicznym, zużycie elementów i awarii, które bez przeprowadzenia naprawy głównej, bieżącej oraz konserwacji stwarzają niebezpieczeństwo dla zdrowia, życia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. W związku z powyższym - odstąpiono od okazywania wnętrza budynku.
  25. W zachodniej części nieruchomości znajduje się miejsce zbiórki odpadów z murowaną osłoną śmietnikową, objęte umową dzierżawy (obszar o powierzchni 7 m<sup>2</sup>), zawartą na czas nieoznaczony ze Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego 30. Nabywca przejmuje prawa i obowiązki wydzierżawiającego. Nabywca zapewni Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego 30 - miejsce gromadzenia odpadów, a także wykona nowe wspólne miejsce gromadzenia odpadów własnym staraniem i na własny koszt, w porozumieniu ze Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego 30.
  26. Prezydent Wrocławia w dniu 9 września 2008 r. wydał na rzecz Zarządu Zasobu Komunalnego decyzję nr 2029/2008 udzielającą pozwolenia na remont i przebudowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sępa-Szarzyńskiego 32, która została zmieniona decyzją Prezydenta Wrocławia nr 2066/2011 z dnia 7 września 2011 r. Z uwagi na nierozpoczęcie budowy w ustawowym terminie trzech lat - decyzja została wygaszona.
  27. W ewidencji gruntów i budynków działka numer 81 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.).
  28. Na działce numer 81 rosną drzewa. Ewentualne wycięcie 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 2023 r. poz. 1336, z późn. zm.).
  29. Nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, poza opisanymi w punktach 20, 21, 23, 25.

30. Nabywca oświadcza, że znany jest jemu stan faktyczny i prawny przedmiotowej nieruchomości i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
31. 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 urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ww. ustawy.
32. 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.
33. 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.
34. 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.
35. 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. + 48 71 777 72 83 do 84, e-mail: wns@um.wroc.pl . Dostęp do wszystkich ofert w Gieldzie 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**



Służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez część działki numer 81, AM-27, obręb Plac Grunwaldzki

Prezydent Wrocławia  
Jacek Sutryk