

OGŁOSZENIE O PRZETARGU
WNS/82/25 z dnia 24 czerwca 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 2290/25 Prezydenta Wrocławia z dnia 16 kwietnia 2025 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie przetargowym nieruchomości zabudowanej, położonej we Wrocławiu przy ul. Ludwika Rydygiera 3, stanowiącej własność Gminy Wrocław

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

Nieruchomość z oznaczeniem księgi wieczystej: **ul. Ludwika Rydygiera 3, WR1K/00108915/4.**

Oznaczenie nieruchomości wg danych ewidencyjnych gruntów: obręb Plac Grunwaldzki, AM-25, działka numer **94**, B.

Współrzędne GPS: N: 51.11792, E: 17.03451.

Powierzchnia nieruchomości: **113 m².**

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

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

Cena wywoławcza: **1.200.000 złotych** (słownie: jeden milion dwieście tysięcy złotych).

Wadium: **120.000 złotych** (słownie: sto dwadzieścia 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: „**Rydygiera**”. Datą dokonania wpłaty całej kwoty jest data uznania rachunku bankowego Gminy Wrocław.

Minimalna wysokość postąpienia: **12.000 złotych** (słownie: dwanaście tysięcy złotych).

1. Przetarg odbędzie się w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia - Wrocław, **pl. Nowy Targ 1-8 w sali 215, dnia 12 września 2025 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; numer NIP; w przypadku wspólników spółek

cywilnych także umowę spółki cywilnej (ewentualnie odpowiednią uchwałą, 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, z późn. zm.).

3. Wadium w wysokości określonej w powyższym ogłoszeniu uczestnicy przetargu wnoszą w pieniądzu, przez dokonanie przelewu najpóźniej **do dnia 5 września 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: „**Rydygiera**” 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, zamknięcia, 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 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 nieruchomości 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, z późn. zm.). 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. Cena nabycia nieruchomości płatna jest przed wyznaczonym terminem zawarcia umowy sprzedaży, najpóźniej dzień przed jej zawarciem. W tytule przelewu należy podać: **„Rydygiera”**. 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. Działka numer 94 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym w zabudowie zwartej kamienicowej. Budynek posiada dwie kondygnacje nadziemne, dwupoziomowe poddasze nieużytkowe oraz piwnicę. Zgodnie z informacją zawartą w kartotece budynków powierzchnia zabudowy budynku wynosi 104 m². Zgodnie z operatem szacunkowym stopień zużycia technicznego budynku przyjęto na poziomie 51%.
 16. W budynku znajdują się dwa lokale mieszkalne (na drugiej kondygnacji) oraz lokal użytkowy usytuowany na parterze. Lokal użytkowy objęty jest umową najmu zawartą na okres 28.08.2020 r. – 28.08.2025 r. Po upływie tego okresu umowa przekształci się w umowę na czas nieoznaczony, chyba że co najmniej na 30 dni przed upływem ww. okresu jedna ze stron zawiadomi drugą stronę (w formie oświadczenia złożonego pod rygorem nieważności na piśmie), że nie zamierza przedłużać okresu obowiązywania umowy. Najemca lokalu użytkowego posiada również zawartą umowę użyczenia na sztyl zawartą na czas nieoznaczony, nie dłużej jednak niż do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu lokalu użytkowego. W przypadku zawarcia umowy sprzedaży w okresie obowiązywania ww. umów, Nabywca przejmie prawa i obowiązki wynajmującego i użyczającego, z nich wynikające.
 17. W latach 2021-2022 w budynku wykonano remont, którego zakres obejmował zmianę sposobu ogrzewania i przygotowania ciepłej wody w lokalach mieszkalnych wyposażonych w ogrzewanie na paliwo stałe, wymianę wewnętrznej instalacji gazowej w budynku, wykonanie prawidłowej wentylacji w budynku, opomiarowanie zimnej wody w lokalach mieszkalnych. Na wykonane roboty budowlane, zamontowane urządzenia oraz użyte materiały wykonawca udzielił gwarancji do dnia 25.11.2027 r.
 18. Zgodnie z pismem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków budynek położony przy ul. Rydygiera 3 we Wrocławiu znajduje się w obszarze historycznego układu urbanistycznego rejonu Placu św. Macieja, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1576/402/Wm, decyzją z dnia 03.05.1979 r., ponadto budynek ujęty jest indywidualnie w gminnej ewidencji zabytków założonej Zarządzeniem nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dn. 27 listopada 2014 r. oraz znajduje się w obszarze historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Odrzańskiego wraz z Wyspą Mieszczańską i Wyspami Odrzańskimi, stanowiącego część Śródmieścia we Wrocławiu, ujętego w ww. gminnej ewidencji zabytków. Ponadto, mając na uwadze powyższe, ochronie konserwatorskiej podlegają te elementy budynku, które stanowią o jego zabytkowej wartości, tj. bryła, materiał wykonania, wystrój elewacji, czy zabytkowy wystrój wnętrz – jeśli się zachował.
 19. Oglądanie budynku wewnątrz możliwe będzie w dniach **2 lipca, 31 lipca i 18 sierpnia 2025 r.** w godzinach 10.00-12.00 po wcześniejszym (najpóźniej dwa dni wcześniej) telefonicznym umówieniu się z pracownikiem Biura Obsługi Klienta pod numerem telefonu **71 – 71 328 99 15 wewnętrzny 12.**

20. 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, z późn. zm.) – ul. Ludwika Rydygiera (G105351D).
21. 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.).
22. Zgodnie z opinią Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta obsługa komunikacyjna przyszłej inwestycji jest możliwa wyłącznie od wnętrza podwórzowego i do układu dróg publicznych poprzez istniejący zjazd. Zarząd jednocześnie informuje, że 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 ruchu. Przyszły inwestor będzie się musiał liczyć z koniecznością ewentualnej realizacji układu drogowego swoim staraniem i na swój koszt, zgodnie z warunkami art. 16 ustawy o drogach publicznych.
23. Brak jest zapewnionego prawnie ustanowionego dostępu do zaplecza nieruchomości. Przed sądem toczy się postępowanie z wniosku Gminy Wrocław o ustanowienie służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu na nieruchomości położonej przy ul. Ludwika Rydygiera 13-17 (działka numer 56, AM-25, obręb Plac Grunwaldzki), stanowiącej współwłasność osób fizycznych i osoby prawnej, która ma zapewnić dojazd do wnętrza podwórzowego –działek numer 58/18 i 94, stanowiących własność Gminy Wrocław.
24. Niezbędną infrastrukturę techniczną potrzebną do funkcjonowania obiektu Nabywca wykona własnym staraniem w porozumieniu z właścicielami sieci.
25. Zgodnie z opinią Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o. w pobliżu nieruchomości przebiega przyłączy sieci ciepłowniczej Fortum, zatem istniejące uzbrojenie powinno być wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Przyłączenie do sieci ciepłowniczej może nastąpić wyłącznie po złożeniu 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.
26. Zgodnie z treścią mapy zasadniczej do budynku przy ul. Ludwika Rydygiera 3 doprowadzone są przyłącza: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe i telekomunikacyjne. Na granicy działki numer 94 z działką numer 58/18, AM-25, obręb Plac Grunwaldzki znajduje się studzienka kanalizacyjna.
27. Nad budynkiem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna zasilająca okoliczne budynki. Budynek przy ul. Rydygiera 3 jest zasilany ze złącza kablowego usytuowanego w budynku przy ul. Rydygiera 5. Oba budynki mają wspólne złącze kablowe. Nabywca nieruchomości powinien złożyć wniosek do Zakładu Energetycznego o wykonanie indywidualnego przyłącza energetycznego do jego budynku.
28. W ewidencji gruntów i budynków działka numer 94 sklasyfikowana jest jako B-tereny mieszkaniowe -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.).

29. Część działki numer 94 o powierzchni 2 m² objęta jest umową dzierżawy zawartą na czas nieoznaczony, na wykonane docieplenie budynku przy ul. Ludwika Rydygiera 1 / ul. Władysława Łokietka 2.
30. Na terenie nieruchomości rosną 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.).
31. Na tylnej elewacji budynku znajdują się dwa klimatyzatory. Na granicy działki numer 94 znajduje się fragment kamiennego murka oporowego, który oddziela obniżony teren sąsiedniej działki numer 58/20, AM-25, obręb Plac Grunwaldzki. Część działki numer 94 jest wyłożona kostką betonową.
32. Nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, poza wymienionymi w przedmiotowym ogłoszeniu.
33. Nabywca oświadcza, że znany jest jemu stan faktyczny i prawny przedmiotowej nieruchomości i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
34. Nieruchomość nie spełnia warunków art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2025 r. poz. 567), 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.
35. 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 2024 r. poz. 278) oraz uchwałą numer XLII/1082/21 z dnia 8 lipca 2021 r. przystąpiła do sporządzenia Gminnego Programu Rewitalizacji.
36. 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.
37. 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 przejmie nieruchomość w stanie istniejącym. Zbywca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości, będącej przedmiotem przetargu oraz za uporządkowanie nieruchomości.
38. 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