

OGŁOSZENIE O PRZETARGU
WNS/99/25 z dnia 2 lipca 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 1857/25 Prezydenta Wrocławia z dnia 7 lutego 2025 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie przetargowym nieruchomości zabudowanej, położonej we Wrocławiu przy ul. Osadniczej 6 (dz. nr 40/2), stanowiącej własność Gminy Wrocław

ogłasza drugi przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej

Nieruchomość z oznaczeniem księgi wieczystej: **ul. Osadnicza 6, WR1K/00222809/3.**

Oznaczenie nieruchomości wg danych ewidencyjnych gruntów: obręb Strachocin, AM-2, działka numer **40/2, B.**

Współrzędne GPS: N: 51.10981, E: 17.14311.

Powierzchnia nieruchomości: **698 m².**

Opis nieruchomości: zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej oraz budynkami gospodarczymi.

Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; usługi I (wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych): handel detaliczny małopowierzchniowy A, obiekty upowszechniania kultury, pracownie artystyczne, biura, usługi drobne, poradnie medyczne, pracownie medyczne, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja.

Cena wywoławcza: **776.000 złotych** (słownie: siedemset siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych).

Wadium: **80.000 złotych** (słownie: osiemdziesiąt 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: „**Osadnicza**”. Datą dokonania wpłaty całej kwoty jest data uznania rachunku bankowego Gminy Wrocław.

Minimalna wysokość postąpienia: **7.760 złotych** (słownie: siedem tysięcy siedemset sześćdziesiąt złotych).

1. Przetarg odbędzie się w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia - Wrocław, **pl. Nowy Targ 1-8 w sali 215, dnia 24 września 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, z późn. zm.).

3. Wadium w wysokości określonej w powyższym ogłoszeniu uczestnicy przetargu wnoszą w pieniądzu, przez dokonanie przelewu najpóźniej **do dnia 17 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: „**Osadnicza**” 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 Nabywcę 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 2025 r. poz. 775). 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. W tytule przelewu należy podać: „**Osadnicza**”. Datą dokonania wpłaty jest data uznania rachunku bankowego Gminy Wrocław.

13. Sposób zagospodarowania nieruchomości określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Mikołowskiej we Wrocławiu (uchwała nr V/65/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 czerwca 2024 r.)- symbol 10MN na rysunku planu.
14. Nieruchomość zabudowana jest dwukondygnacyjnym, podpiwniczonym budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej oraz budynkami gospodarczymi. Zgodnie z informacją z kartoteki budynków powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 135 m². Zgodnie z operatem szacunkowym stopień zużycia technicznego budynku mieszkalnego przyjęto na poziomie 52%, natomiast budynków gospodarczych na poziomie 70%.

15. Budynek mieszkalny ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków, przyjętej zarządzeniem Prezydenta Miasta Wrocławia nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24.11.2014 r. W związku z powyższym obiekt podlega ochronie konserwatorskiej na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, z późn. zm.). Obiekt nie jest ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Budynek zachował do dnia dzisiejszego większość wyróżników swojej oryginalnej, historycznej architektury, datowanej na lata 20-te XX wieku. Zaliczyć do nich można: usytuowanie obiektu, bryłę i gabaryty, formę architektoniczną, materiał i technologie jego wykonania, geometrię dachu, sposób opracowania, artykulację i dekorację elewacji wraz z wielkością i usytuowaniem otworów, zachowaną historyczną stolarką okienną oraz drzwiową. Ochronie konserwatorskiej podlega również wnętrze obiektu (układ wnętrz, historyczne 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 porycia dachowego, wykonywać 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. obiektów powinny być uzgadniane z organem konserwatorskim. Nieruchomość znajduje się również w strefie ochrony konserwatorskiej ujętej w MPZP.
16. Budynek mieszkalny posiada świadectwo charakterystyki energetycznej budynku numer SCHE/14853/732/2024, z którego wynika: wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową 415,63 kWh/(m² · rok), wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową 618,20 kWh/(m² · rok), wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną 727,20 kWh/(m² · rok), jednostkowa wielkość emisji CO₂ – 0,23 t CO₂/(m² · rok), udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową 0,00 %.
17. **Oglądanie budynku** wewnątrz możliwe będzie po odmurowaniu jedynie w dniu **19 sierpnia 2025 r.** w godzinach 12.00-14.00 po wcześniejszym (najpóźniej do dnia 14.08.25) telefonicznym umówieniu się z pracownikiem Wrocławskich Mieszkań pod numerem telefonu **71 – 323 57 38**.
18. 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. Osadniczej (G106699D).
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.
20. Zgodnie z opinią Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta dla zachowania bezpieczeństwa i jakości ruchu drogowego obsługę komunikacyjną należy prowadzić jednym zjazdem z ul. Osadniczej oraz należy zachować bilans miejsc postojowych i ich obsługę wyłącznie na terenie własnej posesji. Oficjalne stanowisko zarządcy drogi dotyczące sposobu obsługi komunikacyjnej i ostateczny 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 musiał podjąć się przebudowy układu drogowego swoim staraniem i na swój koszt, zgodnie z warunkami art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320, z późn. zm.).

21. Zgodnie z opinią Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji (MPWiK) dla przedmiotowej nieruchomości istnieje możliwość: dostawy wody na cele bytowo-gospodarcze z miejskiej sieci wodociągowej Ø 160 mm PE w ul. Osadniczej; odbioru ścieków bytowych do miejskiej kanalizacji sanitarnej Ks Ø 0,2 m kam. w ul. Osadniczej. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie nieruchomości.
22. Niezbędną infrastrukturę techniczną potrzebną do funkcjonowania obiektu Nabywca wykona własnym staraniem w porozumieniu z właścicielami sieci.
23. W ewidencji gruntów i budynków działka numer 40/2 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.).
24. Na działce 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.).
25. Zgodnie z treścią mapy zasadniczej na działce numer 40/2 znajduje się studnia, przyłącze wodociągowe i kanalizacji sanitarnej, studzienki kanalizacyjne. Do budynku doprowadzone jest niewykazane na mapie napowietrzne przyłącze sieci elektroenergetycznej. Na działce znajduje się czynny przykanalik Ø 150 kamionka oraz przyłącze wodociągowe Ø 63 PEHD, stanowiące własność MPWiK S.A.
26. Wnętrza budynku mieszkalnego oraz budynków gospodarczych są nieuporządkowane oraz częściowo zdewastowane. W budynkach znajdują się przedmioty pozostawione przez byłych najemców lokali.
27. Działka zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego Informatycznego Systemu Osłony Kraju (ISOK 2022) znajduje się na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego - scenariusz całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych.
28. Działka jest ogrodzona, brakuje tylko fragmentu ogrodzenia od strony ul. Mikołowskiej.
29. Nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, poza wymienionymi w przedmiotowym ogłoszeniu.
30. Nabywca oświadcza, że znany jest jemu stan faktyczny i prawny przedmiotowej nieruchomości i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
31. Pierwszy przetarg na sprzedaż nieruchomości odbył się 11 czerwca 2025 r. z ceną wywoławczą wynoszącą 970.000 złotych.
32. 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.
33. 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 2024 r. poz. 278).

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 na nabycie nieruchomości w przypadkach, gdy zgoda ta jest wymagana.
35. Wydanie nieruchomości wraz z budynkami 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 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**