

OGŁOSZENIE O PRZETARGU
WNS/105/25 z dnia 10 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, § 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 133/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie przetargowym nieruchomości niezabudowanej, położonej przy ul. Księskiej 24 (dz. 22/3, 23/2, 24/4, 25/2, 25/5, 26/6), stanowiącej własność Gminy Wrocław,

ogłasza czwarty przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Nieruchomość z oznaczeniem księgi wieczystej: **ul. Księska 24, WR1K/00119425/2.**

Oznaczenie nieruchomości według danych ewidencji gruntów: obręb Księżę Wielkie, AM-1, **działki numer 22/3, 23/2, 24/4, 25/2, 25/5, 26/6, Bp.**

Współrzędne GPS: N: 51.07699, E: 17.09126.

Powierzchnia nieruchomości: **7 256 m².**

Przeznaczenie nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie willi miejskich; usługi 1: handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronomia, pracownie artystyczne, biura, usługi drobne, poradnie medyczne, obiekty leczenia zwierząt; obiekty pomocy społecznej; edukacja; obiekty opieki nad dzieckiem.

Cena wywoławcza: **3.600.000 złotych** (słownie: trzy miliony sześćset tysięcy złotych).

Wadium: **300.000 złotych** (słownie: trzysta tysięcy złotych).

Cena nieruchomości i termin jej wpłacenia: sprzedaż nastąpi za cenę osiągniętą w przetargu, powiększoną o należny podatek VAT. Cena nabycia płatna jest przed dniem podpisania umowy sprzedaży, najpóźniej dzień przed jej zawarciem. W tytule przelewu należy podać: „**Księska**”. Datą dokonania wpłaty całej kwoty jest data uznania rachunku bankowego Gminy Wrocław.

Minimalna wysokość postąpienia: **36.000 złotych** (słownie: trzydzieści sześć tysięcy złotych).

1. Przetarg odbędzie się w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia - Wrocław, **pl. Nowy Targ 1-8, w sali 215, dnia 23 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 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 niniejszym ogłoszeniu, uczestnicy przetargu wnoszą w pieniądzu, przez dokonanie wpłaty przelewem najpóźniej **do dnia 16 września 2025 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: „**Księżka**” 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 notarialnej oraz opłaty sądowe związane z dokonaniem wpisów w księgach wieczystych ponosi Nabywca.
12. Gminie Wrocław przysługuje ustawowe prawo pierwokupu na warunkach określonych w art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w przypadku sprzedaży przez Nabywcę nieruchomości niezabudowanej.
13. Sprzedaż nieruchomości objęta jest 23% stawką podatku VAT na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146ef ust. 1 punkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2024 r. poz. 361, z późn. zm.). Podatek VAT doliczony będzie do ceny ustalonej w przetargu.
14. Sposób zagospodarowania nieruchomości określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Księża Małego i Wielkiego we Wrocławiu – część południowa (uchwała numer LII/1316/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 30 grudnia 2013 r., Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 17 stycznia 2014 r. poz. 275). Teren oznaczony jest na rysunku planu symbolem **4MN-MW/1**. Pełny tekst uchwały dostępny jest na stronie: baw.um.wroc.pl.
15. Zgodnie z MPZP na całym obszarze planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w której wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi- wszelkie inwestycje ingerujące poniżej poziomu gruntu wymagają uprzedniego uzyskania pozwolenia na badania archeologiczne.
16. Zgodnie z opinią Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 11 grudnia 2024 r. przedmiotowy teren zlokalizowany jest na obszarze historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Księże Wielkie we Wrocławiu wraz z zespołem budowlanym fabryki przy ul. Krakowskiej 180, ujętego w gminnej ewidencji zabytków Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia nr 12549/14 z dnia 24 listopada 2014 r. (dalej: GEZ). Nieruchomości zostały objęte ochroną także w ramach zapisów uchwały nr LII/1316/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Księża Małego i Wielkiego we Wrocławiu – część południowa, określających zakres stref ochrony konserwatorskiej (dalej: MPZP). Indywidualnie do GEZ zostały wpisane natomiast budynki mieszkalne znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie rzeczonych gruntów przy ul. Księskiej: numer 4-6, 20, 22 i 26. Ewentualna nowa zabudowa zlokalizowana w drugiej linii zabudowy (licząc od strony ulicy Księskiej) nie powinna dominować nad historycznymi obiektami istniejącego układu przestrzennego, a harmonijnie wkomponować się w zastany krajobraz kulturowy. Planowane do przeprowadzenia działania inwestycyjne względem terenów wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Pełna treść pisma do pobrania na stronie: gn.um.wroc.pl/oferta/nieruchomosc/478 w „Oдноśnikach” pod hasłem „Pobierz dodatkowy plik”.

17. 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.) nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Księskiej (G105789D).
18. 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.).
19. Zgodnie z opinią Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta obsługę komunikacyjną nieruchomości należy zapewnić od strony ul. Blizanowickiej, maksymalnie dwoma zjazdami. Dla potrzeb zachowania bezpieczeństwa i jakości ruchu drogowego:
 - należy zaprojektować i wybudować w układzie docelowym drogę oznaczoną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako 2KDL/3 (ul. Blizanowicka) na odcinku od skrzyżowania z ul. Księską do istniejącego układu drogowego w zakresie jezdni, jednostronnego chodnika, oświetlenia i odwodnienia;
 - należy zaprojektować i przebudować skrzyżowanie ul. Blizanowickiej, Księskiej, Starodworskiej, Cieszyńskiej, Zagłębiowskiej w formie jednopasmowego ronda;
 - zaleca się zapewnić dojście piesze od strony ul. Księskiej;
 - należy zachować bilans i obsługę miejsc postojowych na terenie nieruchomości.W projekcie i wykonaniu należy chronić istniejące drzewa oraz stosować Zarządzenie Prezydenta Wrocławia w sprawie gospodarowania wodami opadowymi (nr 1158/19 z dnia 17 czerwca 2019 r.), „Standardy planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono-niebieskiej infrastruktury” (Zarządzenia nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 września 2020 r.) oraz „Standardy projektowe i wykonawcze dla infrastruktury rowerowej województwa dolnośląskiego” (Uchwała nr 3597/VI/21 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 20 kwietnia 2021 r.). 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 przebudowy układu drogowego. Przebudowa układu drogowego będzie realizowana na podst. art. 16 Ustawy o drogach publicznych, na koszt i staraniem inwestora.
20. Zgodnie z opinią Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. (MPWiK S.A.) dla przedmiotowej nieruchomości istnieje możliwość dostawy wody na cele bytowo-gospodarcze i ppoż. z miejskiej sieci wodociągowej $\Phi 160\text{mm}$ PEHD w ul. Blizanowickiej; istnieje możliwość odbioru ścieków bytowych do miejskiej kanalizacji sanitarnej Ks $\Phi 0,25\text{m}$ w ul. Księskiej lub $\Phi 0,2\text{m}$ w ul. Blizanowickiej. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie nieruchomości.
21. Zgodnie z informacjami uzyskanymi od Spółki Wrocławskie Mieszkania na nieruchomości znajduje się osadnik wód deszczowych stanowiących zlewnię opadów deszczowych podwórza przybudówek gospodarczych (prawdopodobnie budynku położonego na działce numer 24/1, AM-1, obręb Księż Wielkie). Zarówno osadnik jak i przyłącza kanalizacji deszczowej nie są naniesione na mapy. Zgodnie z opinią MPWiK S.A. na terenie działek numer 22/3, 23/2, 24/4, 25/2, 26/6 brak jest przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych będących na majątku i w eksploatacji MPWiK S.A.
22. Niezbędną infrastrukturę techniczną potrzebną do funkcjonowania zabudowy oraz ewentualną przebudowę istniejącego uzbrojenia Nabywca wykona własnym staraniem w porozumieniu z właścicielami sieci.

23. W ewidencji gruntów i budynków działki sklasyfikowane są jako Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy- nie stanowią gruntu pokrytego śródlądowymi wodami stojącymi w rozumieniu art. 23 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, z późn. zm.).
24. Na terenie nieruchomości rosną drzewa i krzewy. Ewentualne ich wycięcie - 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. Teren nieruchomości jest nieuporządkowany i zaśmiecony, na działkach znajdują się deski, rynny, gruz, worki z odpadami, pozostałości mebli, opony, palety, pozostałości po przydomowych ogródkach, domek ogrodowy, mały tunel foliowy, studnia abisyńska z pompą ręczną, ławka, trzepak, wylewki betonowe, krawężniki, podmurówki i betonowe słupki ogrodzeniowe a także fragmenty ogrodzeń z siatki. Na działkach numer 25/5 i 24/4, od strony podwórza budynków przy ul. Księskiej 20 i 22, parkowane są samochody.
26. Przy granicy z działką numer 22/3, na działce numer 22/4 znajduje się obiekt budowlany z cegły, częściowo podziemny, do którego wejście możliwe jest od strony działki 22/3. Nabywca zobowiązany będzie do zapewnienia wejścia do obiektu w przypadku ogrodzenia nieruchomości.
27. Nieruchomość jest ogrodzona: od strony działki 20/5 ogrodzeniem z siatki metalowej, ogrodzenie to nie jest posadowione w granicy działki 22/3; od strony działki 17/11 ogrodzeniem z siatki metalowej na podmurówce, ogrodzenie to jest częściowo przesunięte w głąb działki 17/11; częściowo od strony działki 37/1 ogrodzeniem metalowym z furtką, ogrodzenie to nie jest posadowione w granicy działki 26/6; częściowo od strony działki 26/1 ogrodzeniem z siatki metalowej z furtką, ogrodzenie to nie jest posadowione w granicy działek numer 25/5 i 26/6; częściowo od strony działki numer 27 (ul. Księska) ogrodzeniem z siatki metalowej i słupów betonowych, które znajdują się na działce 25/5.
28. Nieruchomość graniczy od strony zachodniej z otwartym rowem melioracyjnym, oznaczonym na mapach branżowych MPWiK S.A. symbolem Z-2/1 (dz. nr 37/1, AM-2, obręb Księże Wielkie). Na nabywcy będą spoczywać obowiązki wynikające z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Zgodnie z opinią MPWiK S.A., należy zachować normatywne odległości projektowanej zabudowy i ogrodzenia od istniejącego rowu Z-2/1 z zachowaniem odpowiednich odległości określonych w Wytycznych projektowania i budowy MPWiK S.A., a obsługa eksploatacyjna rowu odbywa się od ulicy Blizanowickiej.
29. W księdze wieczystej prowadzonej dla działek numer 22/3, 23/2, 24/4, 25/2, 25/5, 26/6, AM-1, obręb Księże Wielkie, w dziale I-Sp wpisane jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej, tj. nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność, polegająca na prawie przechodu przez bramę wejściową domu mieszkalnego numer 20 przy ul. Księskiej we Wrocławiu na rzecz każdorazowych właścicieli przedmiotowej nieruchomości.
30. Nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, poza wymienionymi w przedmiotowym ogłoszeniu.
31. Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego Informatycznego Systemu Osłony Kraju (ISOK 2022), nieruchomość znajduje się na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego – scenariusz całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych.

32. Nabywca oświadcza, że znany jest jemu stan faktyczny i prawny przedmiotowej nieruchomości i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
33. Pierwszy przetarg na sprzedaż nieruchomości odbył się 14 października 2024 r. z ceną wywoławczą wynoszącą 6.000.000 złotych, drugi 25 marca 2025 r. z taką samą ceną wywoławczą, trzeci 30 czerwca 2025 r. z ceną wywoławczą wynoszącą 4.200.000 złotych.
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 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.
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, 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 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 „Informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych”.

**Z up. Prezydenta
Michał Młyńczak
Wiceprezydent Wrocławia**