

OGŁOSZENIE O PRZETARGU
WNS/151/25 z dnia 10.10.2025 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 3181/25 Prezydenta Wrocławia z dnia 11 sierpnia 2025 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie przetargowym nieruchomości zabudowanej, położonej we Wrocławiu przy ul. Smoczej 2 (dz. nr 47), stanowiącej własność Gminy Wrocław,

ogłasza przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej

Nieruchomość z oznaczeniem księgi wieczystej: **ul. Smocza 2, WR1K/00311064/9**

Oznaczenie nieruchomości według danych ewidencji gruntów: obręb Strachocin, AM-8, **działka numer 47 (B)**

Współrzędne GPS: N:51.10358, E:17.15361.

Powierzchnia nieruchomości: **760 m²**.

Opis nieruchomości: zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym wolnostojącym i budynkami gospodarczymi.

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

Cena wywoławcza nieruchomości: **790.000 złotych** (słownie: siedemset dziewięćdziesiąt tysięcy złotych).

Wadium: **70.000 złotych** (słownie: siedemdziesiąt 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: „**Smocza**”. Datą dokonania wpłaty całej kwoty jest data uznania rachunku bankowego Gminy Wrocław.

Minimalna wysokość postąpienia: **7.900 złotych** (słownie: siedem tysięcy dziewięćset złotych).

1. Przetarg odbędzie się w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia - Wrocław, **pl. Nowy Targ 1-8, w sali 215, dnia 16 grudnia 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 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 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 9 grudnia 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: „**Smocza**” 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 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, 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 księdze wieczystej 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 2025 r. poz. 775, 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 wpisać: „**Smocza**”. 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/158/24 z dnia 17 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy urbanistycznej C - Wschód we Wrocławiu (pełny tekst uchwały na stronie baw.um.wroc.pl).
15. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, podpiwniczonym o dwóch kondygnacjach nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), ze strychem. Zgodnie z informacją zawartą w kartotece budynków - powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 103 m². Zgodnie z operatem szacunkowym stopień zużycia technicznego budynku mieszkalnego przyjęto na poziomie 52 %. Na nieruchomości znajdują się również budynki gospodarcze, których stan techniczny określono jako awaryjny.
16. W budynku znajdują się 3 lokale mieszkalne oraz 1 lokal użytkowy. Lokal objęty jest umową najmu zawartą na czas nieoznaczony, z możliwością jej rozwiązania z 3-miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Nabywca przejmie prawa i obowiązki wynajmującego wynikające z ww. umowy.
17. Budynek mieszkalny ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków, przyjętej zarządzeniem Prezydenta Miasta Wrocławia nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia

z dnia 24.11.2014 r. Obiekt znajduje się również na obszarze historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Strachocin, również ujętego w ww. ewidencji. 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 poz 1292, z późn. zm.). 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. Ochronie konserwatorskiej podlega również wnętrze obiektu (układ wnętrz, historyczne elementy wyposażenia).

Zalecany powrót do historycznego wizerunku obiektu poprzez odtworzenie wypraw tynkarskich w elewacji frontowej oraz sposobu ich opracowania, oczyszczenie z wtórnych ahistorycznych malatur. 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 ochrony zabytków. Szczegółowe wytyczne konserwatorskie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (DWKZ) z dnia 17 lipca 2024 r. dostępne są w Giełdzie Nieruchomości pod adresem: gn.um.wroc.pl/oferta/nieruchomosc/3536 w „Odnośnikach” pod hasłem: „Pobierz dodatkowy plik.

18. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej ul. Smoczej (G106756D), 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.).
19. Zgodnie z opinią Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta (ZDiUM) obsługa komunikacyjna przyszłej inwestycji jest możliwa wyłącznie poprzez jeden zjazd z ul. Smoczej maksymalnie odsunięty od skrzyżowania z ul. Strachocińską, dodatkowo bilans i obsługa miejsc postojowych musi być zapewniona na terenie przedmiotowej działki. Ponadto w przypadku realizacji przez potencjalnego

inwestora inwestycji o charakterze innym niż funkcja mieszkalna jednorodzinna (jednolokalowa), inwestor może zostać zobowiązany do zaprojektowania i wybudowania wyniesionego, doświetlonego przejścia dla pieszych w ul. Strachocińskiej po wschodniej stronie skrzyżowania z ul. Smoczą. 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 liczyć się z koniecznością ewentualnej realizacji 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 2025 r. poz. 889).

20. 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.
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 PEHD w ul. Smoczej; odbioru ścieków bytowych do miejskiej kanalizacji sanitarnej Ks 0,2 m kam. w ul. Smoczej. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie nieruchomości.
22. Zgodnie z opinią Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające do zamierzenia budowlanego.
23. Zgodnie z opinią spółki TAURON Dystrybucja S.A. istniejące uzbrojenie jest nie wystarczające i przyłączenie obiektu będzie wymagać prac inwestycyjnych po stronie TAURON Dystrybucja S.A.
24. Niezbędną infrastrukturę techniczną potrzebną do funkcjonowania zabudowy oraz ewentualną przebudowę istniejącego uzbrojenia Nabywca wykona własnym staraniem w porozumieniu z właścicielami sieci.
25. Zgodnie z treścią mapy zasadniczej na działce nr 47 znajdują się: przyłącze wodne, przyłącze telekomunikacyjne, przyłącze kanalizacji sanitarnej, studzienki kanalizacyjne, studnia, podziemny zbiornik bezodpływowy. Do budynku doprowadzona jest także napowietrzna sieć elektroenergetyczna nie wykazana na mapie zasadniczej. Wzdłuż północnej i zachodniej granicy działki nr 47 biegnie napowietrzna sieć elektroenergetyczna wraz z lampami oświetleniowymi. Wzdłuż zachodniej granicy działki biegnie podziemna sieć elektroenergetyczna. W północno-zachodnim narożniku przez działkę przebiega sieć gazowa
26. Nabywca zapewni służbom specjalistycznym dostęp do sieci, a w przypadku kolizji z planowaną inwestycją przełoży ją własnym staraniem w porozumieniu z właścicielem sieci.
27. Wnętrza budynku mieszkalnego oraz budynków gospodarczych są nieuporządkowane oraz częściowo zdewastowane. W budynkach znajdują się przedmioty pozostawione przez byłych najemców lokali. Teren nieruchomości jest częściowo ogrodzony. Przebieg ogrodzenia nie jest zgodny z granicami działek. Część działki stanowi utwardzony parking przed lokalem użytkowym. Od strony ul. Strachocińskiej teren działki nr 47 jest obniżony w stosunku do poziomu chodnika biegnącego wzdłuż ww. ulicy.
28. W ewidencji gruntów i budynków działka numer 47 sklasyfikowana jest jako B - tereny mieszkaniowe. Nieruchomość nie stanowi gruntu pokrytego śródlądowymi wodami stojącymi w rozumieniu art. 23 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960).

29. Na terenie nieruchomości rosną drzewa i krzewy. Ewentualne wycięcie zieleni - w przypadku kolizji z planowaną inwestycją - następuje na warunkach określonych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2025 r. poz. 680, z późn. zm.).
30. 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 lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego - scenariusz całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych.
31. Nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, poza wymienionymi w niniejszym ogłoszeniu.
32. **Oglądanie budynku mieszkalnego wewnątrz (po odmurowaniu) możliwe będzie w terminach:** dnia 5 listopada 2025 r. w godzinach 10.00-12.00 oraz dnia 26 listopada 2025 r. w godzinach 12.00 - 14.00, po wcześniejszym (co najmniej dzień wcześniej) telefonicznym umówieniu się z pracownikiem Wrocławskich Mieszkań Sp. z o.o. pod numerem tel. 71 323 57 38.
33. Zgodnie z danymi zawartymi w świadectwie charakterystyki energetycznej sporządzonym dla budynku położonego przy ul. Smoczej 2, wynika co następuje: nr świadectwa SCHE/14853/739/2024 - wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową wynosi 484,43 kWh (m²·rok), wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową wynosi 743,30 kWh (m²·rok), wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną wynosi 839,90 kWh (m²·rok), wskaźnik jednostkowej wielkości emisji CO₂ wynosi 0,23 t CO₂ (m²·rok) oraz udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową wynosi 0,00 %.
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 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).
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. Nabywca oświadcza, że znany jest jemu stan faktyczny i prawny przedmiotowej nieruchomości i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
38. 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.
39. 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**