

OGŁOSZENIE O PRZETARGU
WNS/181/25 z dnia 1 grudnia 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 2855/25 Prezydenta Wrocławia z dnia 8 lipca 2025 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie przetargowym nieruchomości zabudowanej, położonej przy ul. Centralnej 26, stanowiącej własność Gminy Wrocław

ogłasza drugi przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej

Nieruchomość z oznaczeniem księgi wieczystej: **ul. Centralna 26, WR1K/00244245/1.**

Oznaczenie nieruchomości wg danych ewidencyjnych gruntów: obręb Brochów, AM-22, działka numer **5/1, B.**

Współrzędne GPS: N: 51.06180, E: 17.07780.

Powierzchnia nieruchomości: **748m².**

Opis nieruchomości: zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym.

Przeznaczenie nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania (MPZP): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi: handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronomia, obiekty upowszechniania kultury, pracownie artystyczne, biura, usługi drobne, poradnie medyczne, pracownie medyczne, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja (z wyjątkiem szkół), obiekty kształcenia dodatkowego, produkcja drobna.

Cena wywoławcza: **679.000 złotych** (słownie: sześćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych).

Wadium: **60.000 złotych** (słownie: sześćdziesiąt 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: „**Centralna 26**”. Datą dokonania wpłaty całej kwoty jest data uznania rachunku bankowego Gminy Wrocław.

Minimalna wysokość postąpienia: **6.790 złotych** (słownie: sześć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt złotych).

1. Przetarg odbędzie się w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia - Wrocław, **pl. Nowy Targ 1-8 w sali 215, dnia 13 lutego 2026 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 6 lutego 2026 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: „**Centralna 26**” 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, 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. W tytule przelewu należy podać: „**Centralna 26**”. Datą dokonania wpłaty jest data uznania rachunku bankowego Gminy Wrocław.
13. Sposób zagospodarowania nieruchomości określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Centralnej, Polnej i Chińskiej we Wrocławiu (uchwała nr XVIII/369/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 maja 2011r., tekst jednolity opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego poz. 6665 z dnia 17 października 2019 r.). Symbol na rysunku planu **1MN/4**. Na całym obszarze planu wprowadzono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz strefę ochrony konserwatorskiej, wszelkie wymogi związane z ochroną środowiska kulturowego określają § 7 i § 9 MPZP.

14. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym o dwóch kondygnacjach nadziemnych z poddaszem i piwnicą oraz budynkiem gospodarczym. Zgodnie z informacją z kartoteki budynków powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 130 m² a powierzchnia budynku gospodarczego wynosi 71 m². W budynku mieszkalnym znajdowało się 5 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy na parterze. Zgodnie z operatem szacunkowym stopień zużycia technicznego budynku mieszkalnego przyjęto na poziomie 68%- zły, a stopień zużycia funkcjonalnego na poziomie 70%.
15. Zgodnie z pismem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków działka numer 5/1 zlokalizowana jest na obszarze historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Brochów i Bieńkowice we Wrocławiu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków założonej zarządzeniem nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. (GEZ). Dla obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany w punkcie 13., określający m.in. zakres stref ochrony konserwatorskiej, w związku z czym nieruchomość 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.). Szczegółowe zalecenia i zakres ochrony ujęte są w piśmie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr WZN.5173.4.2024.DB z dnia 25 kwietnia 2025 r., którego treść udostępniona jest w Giełdzie Nieruchomości pod adresem: gn.um.wroc.pl/oferta/nieruchomosc/3238 w „Oдноśnikach” pod hasłem: „Pobierz dodatkowy plik”.
16. **Oglądanie budynku** wewnątrz możliwe będzie po odmurowaniu wejścia do budynku jedynie w dniu **9 stycznia 2026 r.** w godzinach 11.00-14.00 po wcześniejszym (najpóźniej do dnia 07.01.2026 r.) telefonicznym umówieniu się z pracownikiem Biura Obsługi Klienta pod numerem telefonu **71 – 323 57 38**.
17. 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. Centralnej (G105806D).
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 2025 r. poz. 889).
19. Zgodnie z opinią Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej nieruchomości należy poprowadzić ją jednym zjazdem z ul. Centralnej. Wskazaną przebudowę/budowę należy wykonać w układzie docelowym, tj. jezdnię, chodniki, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, tj. odwodnienie, oświetlenie i kanały technologiczne oraz przy zapewnieniu warunków widoczności, przejezdności i nośności dla pojazdu miarodajnego. Oficjalne stanowisko zarządcy drogi dotyczące sposobu obsługi komunikacyjnej i ostateczny zakres przebudowy układu drogowego zostaną określone po przedłożeniu przez przyszłego inwestora kompletnego wniosku o uzgodnienie obsługi komunikacyjnej wraz z określeniem docelowego generatora ruchu. Przebudowa układu drogowego będzie realizowana w myśl art. 16 Ustawy o drogach publicznych, na koszt i staraniem inwestora w porozumieniu z Gminą Wrocław.
20. Zgodnie z opinią Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. dla przedmiotowej zabudowy istnieje możliwość dostawy wody na cele bytowo-gospodarcze i przeciwpożarowe z miejskiej sieci wodociągowej Ø100mm żel. w ul. Centralnej oraz istnieje możliwość odbioru ścieków bytowych do miejskiej kanalizacji

ogólnospławnej 0,25m kam. w ul. Centralnej. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie nieruchomości.

21. Niezbędną infrastrukturę techniczną potrzebną do funkcjonowania obiektu Nabywca wykona własnym staraniem w porozumieniu z właścicielami sieci.
22. W ewidencji gruntów i budynków działka numer 5/1 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 2025 r. poz. 960).
23. 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.). Dodatkowo na nieruchomości znajduje się pomnik przyrody – dąb szypułkowy o nr ew. 101. Zgodnie z uchwałą nr XXIX/1005/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody dębu szypułkowego rosnącego na terenie posesji nr 26 przy ul. Centralnej we Wrocławiu, zakazuje się między innymi niszczenia, uszkodzania lub przekształcania obiektu, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu w promieniu rzutu korony plus 2 m. Ze względu na objęcie drzewa ochroną prawną Nabywca będzie zobowiązany do udostępniania nieruchomości w celu dokonywania oględzin drzewa oraz wykonywania prac pielęgnacyjnych, zabezpieczających i innych wynikających z ewentualnych uwarunkowań przyrodniczych. Pielęgnacja pomnika przyrody odbywa się na koszt i zlecenie Gminy Wrocław. Ostatnie prace pielęgnacyjne pomnika przyrody przeprowadzono we wrześniu 2025 r. Przed przystąpieniem do realizacji każdej inwestycji, która może mieć negatywny wpływ na pomnik przyrody, należy uzyskać opinię Wydziału Środowiska. Szczegółowy opis pomnika przyrody i informacje dotyczące jego ochrony ujęte są w piśmie Wydziału Środowiska i Rolnictwa, którego treść udostępniona jest na Gieldzie Nieruchomości pod adresem: gn.um.wroc.pl/oferta/nieruchomosc/3238.
24. Zgodnie z mapą zasadniczą do budynku doprowadzone są przyłącza: wodociągowe, kanalizacyjne ze studnią, gazowe. Do budynku biegnie napowietrzny przewód elektroenergetyczny.
25. Nieruchomość jest częściowo ogrodzona - od strony działki numer 6/2 od ul. Centralnej do budynku przy Centralnej 26, ogrodzeniem z siatki, które nie jest posadowione w granicach ewidencyjnych działki 5/1, w dalszej części granicy z działką 6/2 znajduje się mur, posadowiony w całości na działce 5/1 oraz siatka metalowa. Ogrodzenie od strony działki 4/3 wykonane jest z siatki metalowej. Działka 5/1 jest nieuporządkowana.
26. Pierwszy przetarg na sprzedaż nieruchomości odbył się 12 listopada 2025 r. z ceną wywoławczą wynoszącą 970.000 złotych.
27. Nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, poza wymienionymi w przedmiotowym ogłoszeniu.
28. Nabywca oświadcza, że znany jest jemu stan faktyczny i prawny przedmiotowej nieruchomości i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
29. Nieruchomość nie spełnia warunków art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2024 r. poz. 530, 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.

30. 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).
31. 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.
32. 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.
33. 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/artukul/221/3213/wydzial-nabywania-i-sprzedazy-nieruchomosci> załącznik „Informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych”.

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