

OGŁOSZENIE O PRZETARGU
WNS/81/26 z dnia 30 czerwca 2026 r.
PREZYDENT WROCŁAWIA

na podstawie: art. 38 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399), § 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 4994/26 Prezydenta Wrocławia z dnia 11 maja 2026 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie przetargowym nieruchomości zabudowanych, położonych we Wrocławiu przy ul. Jana Žižki 3 i 5, stanowiących własność Gminy Wrocław

**ogłasza przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości
gruntowych zabudowanych**

Nieruchomość z oznaczeniem księgi wieczystej: **ul. Jana Žižki 3 i 5,
WR1K/00254395/0, WR1K/00254376/1.**

Oznaczenie nieruchomości wg danych ewidencyjnych gruntów: obręb Plac Grunwaldzki,
AM-22, działki numer **57 i 58**, B.

Współrzędne GPS: N: 51.11656, E: 17.02010.

Powierzchnia nieruchomości łącznie: **2 167 m².**

Opis nieruchomości: zabudowane dwoma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną; gastronomia; usługi: podstawowe, rozrywki i kultury, edukacji, zdrowia i opieki; zieleń parkowa i skwery; infrastruktura drogowa; obiekty infrastruktury technicznej.

Cena wywoławcza: **10.500.000 złotych** (słownie: dziesięć milionów pięćset tysięcy złotych).

Wadium: **1.000.000 złotych** (słownie: jeden milion złotych).

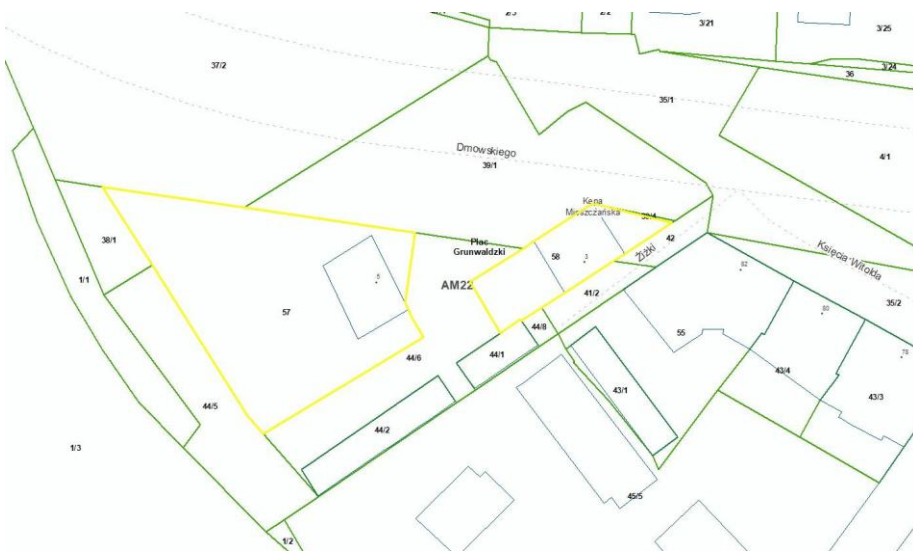
Cena nieruchomości i termin jej wpłacenia: sprzedaż nastąpi za cenę osiągniętą w przetargu, z uwzględnieniem punktu 12. Cena sprzedaży płatna jest przed dniem podpisania umowy sprzedaży, najpóźniej dzień przed jej zawarciem. W tytule przelewu należy podać: „**Žižki**”. Datą dokonania wpłaty całej kwoty jest data uznania rachunku bankowego Gminy Wrocław.

Minimalna wysokość postąpienia: **105.000 złotych** (słownie: sto pięć tysięcy złotych).

1. Przetarg odbędzie się w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia - Wrocław, **Pl. Nowy Targ 1-8 w sali 215, dnia 15 września 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 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 8 września 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: „**Żizki**” 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. Nabywca zobowiązany będzie do zawarcia umowy sprzedaży najpóźniej do dnia 18 grudnia 2026 r.



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 formie

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: „**Żiżki**”. Datą dokonania wpłaty jest data uznania rachunku bankowego Gminy Wrocław.

13. Sposób zagospodarowania nieruchomości określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Romana Dmowskiego, Władysława Jagiełły i Mostowej

- we Wrocławiu (uchwała nr LXXIV/1892/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 października 2023 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z 2023 r. poz. 5847). Symbole na rysunku planu 1U-MW, 2U-MW.
14. Teren leży w strefie ochrony konserwatorskiej oraz w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW. Wersja elektroniczna planu zagospodarowania przestrzennego dostępna jest na stronach internetowych Urzędu pod adresem: baw.um.wroc.pl. Pozostałe wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określa § 8 MPZP.
 15. Działka numer 58 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Budynek posiada cztery kondygnacje nadziemne oraz piwnicę. Zgodnie z informacją zawartą w kartotece budynków powierzchnia zabudowy budynku wynosi 171 m². Zgodnie z operatem szacunkowym stopień zużycia technicznego budynku przyjęto na poziomie 77%.
 16. Działka numer 57 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Budynek posiada trzy kondygnacje nadziemne oraz piwnicę. Zgodnie z informacją zawartą w kartotece budynków powierzchnia zabudowy budynku wynosi 190 m². Zgodnie z operatem szacunkowym stopień zużycia technicznego budynku przyjęto na poziomie 59%.
 17. Budynki ujęte zostały w gminnej ewidencji zabytków Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia nr 12549/14 z dnia 24 listopada 2014 r., a teren jest zlokalizowany na obszarze historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Odrzańskiego wraz z Wyspą Mieszcząską i Wyspami Odrzańskimi. Szczegółowe wytyczne konserwatorskie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 7 stycznia 2026 r. dostępne na Giełdzie Nieruchomości pod adresem gn.um.wroc.pl/oferta/nieruchomosc/3543.
 18. Oglądanie budynków wewnątrz możliwe będzie jedynie w dniach **15 lipca i 26 sierpnia 2026 r.** w godzinach 9.00-10.00 po wcześniejszym (najpóźniej odpowiednio do dnia 13.07.2026 r. lub 24.08.2026 r.) telefonicznym umówieniu się z pracownikiem Biura Obsługi Klienta pod numerem telefonu **71 – 798 69 72 wew. 100, 107, 110, bok2@zsk.wroc.pl.**
 19. 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 2026 r. poz. 538) – ul. Romana Dmowskiego (G105322D).
 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 889).
 21. Zgodnie z opinią Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta obsługę komunikacyjną należy zapewnić jednym zjazdem z ul. Romana Dmowskiego. W celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji zapewniającej bezpieczeństwo wszystkich użytkowników ruchu należy:
 - 1) zaprojektować i wybudować drogę oznaczoną w mpzp symbolem 1KDD,
 - 2) zaprojektować i wybudować chodnik wraz z drogą dla rowerów na terenie z oznaczonym symbolem 1KDPR,
 - 3) zabezpieczyć chodnik przed wjazdem i parkowaniem od istniejącego zjazdu do ul. Księcia Witolda.

Szczegółowe warunki obsługi komunikacyjnej inwestycji będą możliwe do określenia po przedłożeniu wniosku przez inwestora, który powinien zawierać analizę wpływu planowanej inwestycji i wielkości generatora ruchu. Wówczas będzie możliwe określenie niezbędnego zakresu przebudowy układu drogowego. Przebudowa układu drogowego będzie realizowana na podstawie art. 16 ustawy o drogach publicznych kosztem i staraniem inwestora.

Analiza struktury własności gruntów wykazała, że nie cały teren oznaczony jako 1KDD stanowi własność Gminy Wrocław. Nabywca musi liczyć się z koniecznością przebudowy układu drogowego w trybie Zezwolenia na Realizację Inwestycji Drogowej (ZRID).

22. Zgodnie z opinią Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji istniejąca sieć wodociągowa nie jest wystarczająca dla powyższej inwestycji, a dostawa wody będzie możliwa po zaprojektowaniu i wybudowaniu:
 - sieci wodociągowej Φ 160 w drodze 1KDPR zgodnie z obowiązującym MPZP
 - sieci wodociągowej Φ 200 w drodze 1KDZ zgodnie z obowiązującym MPZP – do wysokości numeru 78 w ul. Księcia Witolda
 - odpowiednich przyłączy wodociągowych do planowanej zabudowy.Dla przedmiotowej zabudowy istnieje możliwość odbioru ścieków bytowych do miejskiej kanalizacji sanitarnej Ks 250 mm w ul. Jana Žižki i Ks 250 mm na terenie działki nr 44/3 (obecnie działka nr 58), AM-22, obręb Plac Grunwaldzki oraz do sieci Ks 250 mm w ul. Jana Žižki. Należy zachować normatywne odległości projektowanej zabudowy od istniejących sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.
Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie nieruchomości.
23. Zgodnie z opinią TAURON Dystrybucja S.A istnieje możliwość przyłączenia przedmiotowej nieruchomości do sieci elektroenergetycznej.
24. Zgodnie z opinią Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Przyłączenie do sieci może nastąpić na warunkach określonych w ustawie – Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 43) i rozporządzeniach wykonawczych do tej ustawy.
25. Zgodnie z opinią Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o. w pobliżu nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży przebiega sieć ciepłownicza, przyłączenie do niej może nastąpić po złożeniu wniosku o przyłączenie, na podstawie którego zbadane zostaną warunki techniczno-ekonomiczne nowego przyłączenia i określona zostanie możliwość dostarczenia energii cieplnej do planowanej inwestycji.
26. Gmina Wrocław wyraziła zgodę na udostępnienie terenu działki numer 58 w celu budowy przyłącza elektroenergetycznego 20 kV do budynku Data Center przy ul. Szczecińskiej 116b. Projektowana sieć będzie przebiegać przez działkę numer 58 wzdłuż granicy z działkami numer 44/8 i 44/1.
27. Niezbędną infrastrukturę techniczną potrzebną do funkcjonowania obiektu Nabywca wykona własnym staraniem w porozumieniu z właścicielami sieci.
28. W ewidencji gruntów i budynków działki 57 i 58 sklasyfikowane są jako B – tereny mieszkaniowe - nie stanowią 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, z późn. zm.).
29. Na działkach 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 2026 r. poz. 13).

30. Zgodnie z treścią mapy zasadniczej do budynków przy ul. Jana Żiżki 3 i 5 doprowadzone są przyłącza: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe i telefoniczne.
31. Przez działki przebiegają sieci: gazowa, elektroenergetyczna, wodociągowa wraz z hydrantem oraz kanalizacyjna wraz ze studzienkami. Nabywca zapewni specjalistycznym służbom dostęp do sieci, a w przypadku kolizji z planowaną inwestycją przełoży je własnym staraniem w porozumieniu z właścicielami sieci.
32. Działka numer 57 ma regularny kształt, zbliżony do trapezu, jej teren jest nieuporządkowany, częściowo zagospodarowany jako ogródki przydomowe oraz plac zabaw. Przebieg ogrodzenia działki 57 nie jest zgodny z granicami działki. Teren działki numer 58 jest zagospodarowany, częściowo utwardzony kostką granitową.
33. Wnętrza budynków są nieuporządkowane oraz częściowo zdewastowane. W budynku przy ul. Jana Żiżki 3 przecieka dach i częściowemu zawaleniu uległ strop na poddaszu. W budynkach znajdują się przedmioty pozostawione przez byłych najemców lokali oraz zanieczyszczenia po gołębiach.
34. Nabywca zobowiązany będzie (w umowie sprzedaży) do ustanowienia na rzecz każdego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Jana Żiżki:
 - działka nr 41/2, AM-22, obręb Plac Grunwaldzki;
 - działka nr 43/1, AM-22, obręb Plac Grunwaldzki;
 - działka nr 44/1, AM-22, obręb Plac Grunwaldzki;
 - działka nr 44/8, AM-22, obręb Plac Grunwaldzki;
 - działka nr 55, AM-22, obręb Plac Grunwaldzki;nieodpłatnej służebności gruntowej polegającej na prawie i przechodu i przejazdu, bez prawa zatrzymania i postoju pojazdu w rozumieniu ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1251) przez nieruchomość położoną we Wrocławiu przy ul. Jana Żiżki 3, działka numer 58, AM-22, obręb Plac Grunwaldzki, na obszarze gruntu 182m² – przebieg służebności został oznaczony kolorem niebieskim na mapie stanowiącej załącznik do niniejszego ogłoszenia o przetargu. Służebność będzie obowiązywała do czasu zrealizowania układu drogowego opisanego w punkcie 21 podpunkt 1), 2).
35. Nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, poza wymienionymi w przedmiotowym ogłoszeniu.
36. Nabywca oświadcza, że znany jest jemu stan faktyczny i prawny przedmiotowej nieruchomości i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
37. Nieruchomość nie spełnia warunków art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2026 r. poz. 663), 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.
38. 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).
39. 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.

40. 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.
41. 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 2026 r. poz. 399) 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/226/3213/wydzial-nabywania-i-sprzedazy-nieruchomosci> załącznik „Informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych”.

**Z up. Prezydenta
Grzegorz Roman
Wiceprezydent Wrocławia**

