

OGŁOSZENIE O PRZETARGU
WNS/321/23 z dnia 07.12.2023 r.
PREZYDENT WROCŁAWIA

na podstawie: art. 38 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 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 9435/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 stycznia 2023 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie przetargowym nieruchomości niezabudowanej, położonej przy ul. Ramiszowskiej, stanowiącej własność Gminy Wrocław,

ogłasza przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowej niezabudowanej

Nieruchomość z oznaczeniem księgi wieczystej: **ul. Ramiszowska, WR1K/00159339/4**

Oznaczenie nieruchomości według danych ewidencji gruntów oraz współrzędne GPS: obręb Poświętne, AM-6, **działka numer 7/4 (Bp) i działka nr 21/5 (W-RIVb, RIVb)**; N: 51.15460 E: 17.03540

Powierzchnia nieruchomości: **4886 m²**

Przeznaczenie nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkania towarzyszące, zabudowa zamieszkiwania zbiorowego, usługi towarzyszące, edukacja.

Cena wywoławcza nieruchomości: **4.955.000 złotych** (słownie: cztery miliony dziewięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych).

Wadium: **500.000 złotych** (słownie: pięćset tysięcy złotych).

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

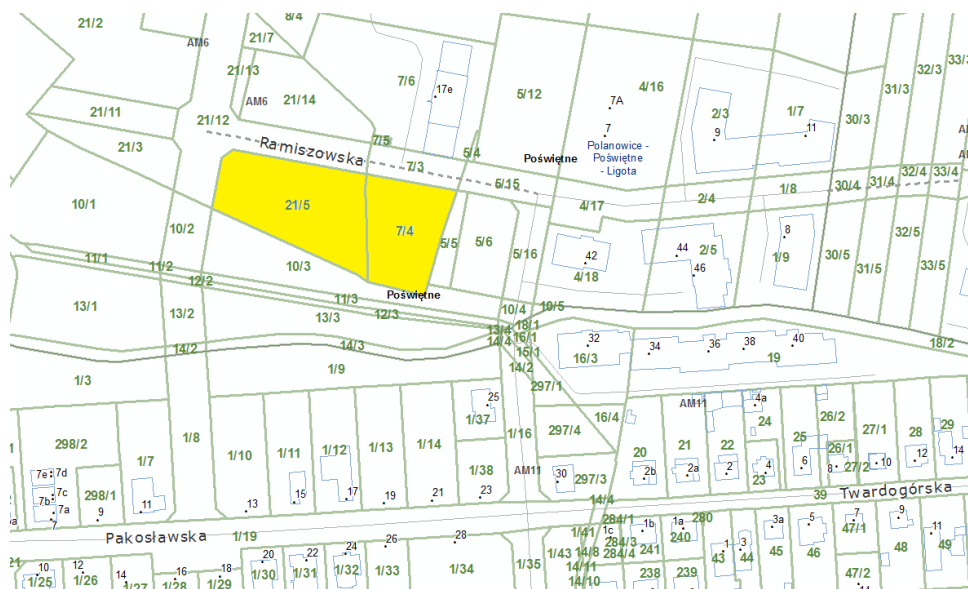
Minimalna wysokość postąpienia: **49.550 złotych** (słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych).

Nabywca nieruchomości zobowiązuje się do zagospodarowania nieruchomości tj. wybudowanie budynku w stanie surowym zamkniętym najpóźniej 3 lata od daty nabycia nieruchomości. Obowiązek ten zostanie wpisany do umowy sprzedaży.

1. Przetarg odbędzie się w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia - Wrocław, **pl. Nowy Targ 1-8, w sali 215, dnia 21 lutego 2024 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 2023 r. poz. 1234).

3. Wadium w wysokości określonej w niniejszym ogłoszeniu, uczestnicy przetargu wnoszą w pieniądzu, przez dokonanie wpłaty przelewem najpóźniej **do dnia 14 lutego 2024 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: „**Ramiszowska**” 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 sprzedaży oraz opłaty sądowe związane z dokonaniem wpisów w księdze wieczystej ponosi Nabywca.
12. Sprzedaż nieruchomości objęta jest 23% stawką podatku VAT na podstawie art. 41 ust. 1, w związku z art. 146aa ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2023 r. poz. 1570, z późn. zm). Podatek VAT doliczony zostanie do ceny ustalonej w przetargu.
13. Gminie Wrocław przysługuje prawo pierwokupu na warunkach określonych w art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.) w przypadku sprzedaży przez Nabywcę nieruchomości niezabudowanej.
14. Sposób zagospodarowania nieruchomości określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie Obwodnicy Śródmiejskiej i ulicy Poświęckiej we Wrocławiu (uchwała nr LVI/1723/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 7 stycznia 2011 r. Nr 5, poz. 56). Teren na rysunku planu oznaczony jest symbolem **3MW/2**. Pełny tekst uchwały: baw.um.wroc.pl
15. Zgodnie z zapisami MPZP ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem - w przedmiotowej strefie przed rozpoczęciem prac ziemnych należy uzyskać opinię właściwych służb ochrony zabytków. Pozostałe wymogi dotyczące ochrony konserwatorskiej określa §9 MPZP.
16. 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 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) - ul. Rudawskiej (G106742D) poprzez ogólnodostępne działki nr 21/12, 7/3, 5/15, 5/16, 10/4, 11/4, 12/4, 13/4, 14/4, AM-6, 18/1, 16/1, 15/1, 14/2, 1/16, 1/19, AM-11, obręb Poświętne, pozostające w gospodarowaniu Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta (ZDIUM).
17. Zgodnie z opinią Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej przedmiotowego terenu niezbędne jest wybudowanie układu drogowego wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Dla spełnienia minimalnych wymagań należy wybudować układ dróg obejmujących drogę klasy lokalnej, oznaczonej symbolem 4KDL, na odcinku od ul. Nowaka-Jeziorańskiego do końca działki objętej inwestycją z dowiązaniem do istniejącej infrastruktury drogowej na działce nr 7/3, AM-6, obręb Poświętne. Budowa infrastruktury drogowej musi obejmować realizację jezdni o szerokości min. 5,5 m, co najmniej jednostronnego chodnika oraz niezbędnej infrastruktury technicznej (odwodnienia, oświetlenia i kanałów technologicznych). Obsługa komunikacyjna będzie możliwa poprzez maksymalnie dwa zjazdy z drogi 4KDL, po wyprzedzającym

wybudowaniu w/w drogi, staraniem i na koszt przyszłych inwestorów. Dopuszczalna jest wspólna realizacja przez różne podmioty, pod warunkiem, że wybudowany układ drogowy zapewni możliwość prawidłowego skomunikowania inwestycji kubaturowych. ZDiUM oraz firma RT Deweloper podpisały umowę na podstawie, której ma być realizowana infrastruktura drogową w tym rejonie w oparciu o Zezwolenie na Realizację Inwestycji Drogowej ZRID.

18. Zgodnie ze stanowiskiem ZDiUM Nabywca nieruchomości winien wybudować obiekt kubaturowy oraz infrastrukturę drogową wskazaną w punkcie 17, na podstawie uzgodnień dokonanych ze ZDiUM-em. 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 2023 r. poz. 645, z późn. zm).
19. Gmina Wrocław zastrzega sobie prawo odkupu nieruchomości w ciągu 5-ciu lat od daty nabycia nieruchomości przez Nabywcę, przy czym skorzystanie przez Gminę z tego prawa nastąpić może w przypadku niedotrzymania przez Nabywcę terminu zagospodarowania nieruchomości, tj. wybudowania budynku w stanie surowym zamkniętym nie później niż 3 lata od daty nabycia nieruchomości. Odkup nieruchomości nastąpi na warunkach określonych w art. 594 k.c. (Dz. U. z 2020 poz. 1740, z późn. zm.). Prawo odkupu nieruchomości na rzecz Gminy Wrocław ujawnione zostanie w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.
20. Zgodnie z opinią Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. dla nieruchomości dostawa wody dla przedmiotowej inwestycji będzie możliwa po zaprojektowaniu i wybudowaniu sieci wodociągowej Φ 160 mm w ul. Ramiszowskiej na odcinku od 160 mm w Ramiszowskiej do wysokości planowanego przyłącza oraz po zaprojektowaniu i wybudowaniu odpowiednich przyłączy wodociągowych do planowanej zabudowy. Odprowadzanie ścieków bytowych z przedmiotowej inwestycji będzie możliwe po zaprojektowaniu i wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej Φ 200 mm kam w ulicy Ramiszowskiej do wysokości planowanego przyłącza oraz po zaprojektowaniu i wybudowaniu przyłącza kanalizacyjnego do budynku. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie nieruchomości.
21. Wieloletni Plan Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Urządzeń Kanalizacyjnych we Wrocławiu na lata 2020-2024 nie przewiduje budowy sieci wod-kan. w przedmiotowym rejonie/ na wysokości przedmiotowej nieruchomości.
22. Zgodnie z opinią Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o. o. istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
23. Zgodnie z opinią Tauron Dystrybucja S.A. istnieje możliwość podłączenia nieruchomości do sieci elektroenergetycznej.
24. Zgodnie z opinią Tauron Dystrybucja S.A., linia SN przebiegająca ponad działką nr 7/4 jest własnością TAURON Dystrybucja S.A. Dla linii napowietrznych SN wyznacza się pasy technologiczne w poziomie nie mniejsze niż 14m (po 7m po każdej ze stron od osi linii) oraz w przypadku planowania robót budowlanych należy przyjąć odległość 10m od skrajnych przewodów. W przypadku wystąpienia kolizji z planowaną inwestycją inwestor występuje do TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu z wnioskiem na podstawie którego zostaną wydane stosowne warunki usunięcia kolizji.
25. Niezbędną infrastrukturę techniczną potrzebną do funkcjonowania obiektu Nabywca wykona własnym staraniem w porozumieniu z właścicielami sieci.
26. Przez teren działki nr 21/5 przebiega fragment rowu nr O-10.5. Na granicy z działką nr 7/4 znajdują się płyty betonowe. Fragment skrajnej części działki nr 7/4 przy granicy z

działką nr 7/3 wyłożony jest wraz z sąsiednią działką kostką brukową. Teren nieruchomości jest nieuporządkowany.

27. Sprzedaż działek nr 7/4 i 21/5, AM-6, obręb Poświętne (bez wydzielenia geodezyjnego fragmentu rowu nr O-10.5) odbywa się z jednoczesnym ustanowieniem nieodpłatnej i nieograniczonej w czasie służebności gruntowej związanej z rowem melioracyjnym O-10.5 na części działek nr 7/4 i 21/5 na rzecz MPWiK S.A. Służebność, o której mowa, polegać będzie na umożliwieniu dojazdu do rowu, pracy sprzętu i urządzeń mechanicznych oraz swobodnego dostępu osób upoważnionych przez właściciela rowu, poprzez wydzielenie na całej długości skarpy po obu jej stronach drogi technologicznej o szerokości 3,0m wolnej od ogrodzeń, nasadzeń krzewów i roślin. Przedmiotowy pas nieruchomości pozostanie wolny od zabudowy (wraz z obiektami małej architektury), składowania materiałów, nasadzeń stałych oraz innych przeszkód. Ponadto w umowie sprzedaży zostanie zawarty zapis, w którym nabywca zobowiązuje się, że działania inwestycyjne podejmowane na terenach bezpośrednio przylegających do rowu nie będą ograniczać dostępu do niego w celu wykonywania czynności eksploatacyjnych i remontowych rowu. Nabywca zobowiąże się również do zachowania wymaganej przez MPWiK odległości budynków od skarp rowu, która winna wynosić minimum 5m. Likwidacja rowu oraz włączenie go do terenu inwestycji tj. działek nr 7/4 i 21/5, AM-6, obręb Poświętne, będzie mogło nastąpić po wybudowaniu systemu odwodnienia w pasie drogowym ulic oznaczonych na rysunku mpzp jako 4KDL i 5KDD/4 wraz z przepięciem istniejących obecnie układów odwodnienia. Dobór średnic oraz pozostałych parametrów rurociągów należy wykonać na podstawie bilansu dla obszaru w rejonie Obwodnicy Śródmiejskiej i ulicy Poświęckiej we Wrocławiu (uchwała nr LVI/1723/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010 r.). Opracowanie dokumentacji oraz ewentualna przebudowa infrastruktury zielono-niebieskiej nastąpi na koszt i staraniem inwestora, w uzgodnieniu z MPWiK S.A.
28. Zgodnie z treścią mapy zasadniczej na terenie działki nr 7/4 znajduje się słup elektryczny z wraz z linią napowietrzną (es) oraz posadowiona jest lampa oświetleniowa wraz z siecią energoelektryczną (eNA).
29. Nabywca nieruchomości zapewni służbom specjalistycznym dostęp do sieci, a w przypadku kolizji z planowaną inwestycją przełoży je własnym staraniem w porozumieniu z właścicielami sieci.
30. W dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości zawarte zostały wpisy dotyczące ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych związanych z inną nieruchomością: służebność gruntowa polegająca na prawie wstępu na nieruchomość objętą tą księgą wieczystą w związku z wykonywaniem niezbędnych prac podziemnych i naziemnych w celu podłączenia do linii energetycznej oraz kanalizacji burzowej, a także służebność gruntowa polegająca na korzystaniu z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą w związku z eksploatacją urządzeń i prawie wstępu na tą nieruchomość, w celu ich konserwacji i naprawy.
31. Analiza sprawy wykazała rozbieżność pomiędzy stanem faktycznym ujawnionym w księdze wieczystej a sytuacją na gruncie. Z uwagi na fakt, iż przebiegająca przez działkę nr 7/4 sieć energetyczna stanowi własność Tauron Dystrybucja S.A., na nieruchomości powinna zostać ustanowiona służebność przesyłu.
32. W ewidencji gruntów i budynków działka numer 7/4 sklasyfikowana jest jako Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, działka nr 21/5 sklasyfikowana jest jako W-RIVb i RIVb - grunty pod rowami i grunty orne. Nieruchomość nie stanowi gruntu pokrytego śródlądowymi wodami stojącymi w

- rozumieniu art. 23 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.).
33. Nieruchomość jest częściowo sklasyfikowana jako grunt rolny (RIVb), zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409, z późn. zm.), Nabywca jest zobowiązany do uzyskania decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej.
 34. 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 2023 r. poz. 1336, z późn. zm.).
 35. Nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, poza wymienionymi w punktach 17, 19, 23, 26, 27, 29 oraz 30.
 36. Nieruchomość nie spełnia warunków art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1356, 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.
 37. 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 2021 r. poz. 485, z późn. zm.).
 38. 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.
 39. Nabywca oświadcza, że znany jest jej/jemu stan faktyczny i prawny przedmiotowej nieruchomości i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
 40. 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.
 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, 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 2023 r. poz. 344, 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/artypul/221/3213/wydzial-nabywania-i-sprzedazy-nieruchomosci> załącznik „Szczegółowe informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych przez Gminę Wrocław”.

PREZYDENT WROCLAWIA
Jacek Sutryk