

O G Ł O S Z E N I E O P R Z E T A R G U
WNS/11/15 z dnia 21 stycznia 2015 r.
PREZYDENT WROCŁAWIA

na podstawie: art. 38 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518, z późn. zm.), § 3, § 6 § 24 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2014 r. poz. 1490), zarządzenia nr 9732/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 31 stycznia 2014 r. w sprawie oddania w użytkowanie wieczyste w trybie przetargowym nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej we Wrocławiu, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 62/11, AM-10, obręb Żerniki, stanowiącej własność Gminy Wrocław.

**ogłasza pisemny przetarg na oddanie w użytkowanie wieczyste na lat 99 gruntu niezabudowanego,
ograniczony do grup osób fizycznych współdziałających ze sobą w celu nabycia nieruchomości i wybudowania na niej budynku
wielorodzinnego z zamiarem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, tj. „kooperatyw mieszkaniowych”**

Nieruchomość z oznaczeniem KW	Oznaczenie nieruchomości wg danych ewidencyjnych gruntów	Powierz- chnia nierucho- mości w m ²	Przeznaczenie nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego	Cena wywoławcza w zł	Terminy zagospodarowania nieruchomości	Wadium w zł	Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu i terminy ich wpłacenia
1	2	3	4	5	6	7	8
KW WR1K/ 00306964/0	Obręb Żerniki AM-10, dz. nr 62/11 Lokalizacja działki zaznaczona na załączniku nr 1 do ogłoszenia o przetargu 51.137197 N 16.9255657 E	1582	mieszkalnictwo, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, kultura, nauka, edukacja, handel detaliczny małopowierzchniowy, widowiskowe obiekty kultury, obiekty wystawienniczo- targowe, opieka zdrowotna, obiekty opieki nad dzieckiem, kryte urządzenia sportowe, terenowe urządzenia sportowe, obiekty infrastruktury technicznej, place zabaw, zieleń parkowa, skwery.	257.000,00 +VAT (słownie: dwieście pięćdziesiąt siedem tysięcy)	Termin rozpoczęcia zabudowy tj. wybudowanie fundamentów: 12 miesięcy; termin zakończenia inwestycji tj. wybudowanie stanu surowego zamkniętego: 24 miesiące od daty ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu.	13.000,00 (słownie: trzynaście tysięcy)	<u>I opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu</u> wynosi 20% ceny uzyskanej w przetargu powiększonej o podatek VAT i płatna jest przed podpisaniem umowy notarialnej, najpóźniej dzień przed zawarciem tej umowy. <u>Opłaty roczne</u> wynoszą 1% ceny gruntu uzyskanej w przetargu powiększone o podatek VAT, płatne do 31 marca każdego roku z góry za dany rok, począwszy od roku następującego po ustanowieniu użytkowania wieczystego. Data dokonania wpłaty I opłaty jest datą uznania rachunku bankowego Gminy Wrocław.

W związku z tym, że nieruchomość znajduje się na obszarze planowanego Wzorcowego Osiedla Mieszkaniowego Nowe Żerniki- WUWA 2 i przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną realizowaną przez "kooperatywy mieszkaniowe" przetarg ogranicza się do grup osób fizycznych współdziałających ze sobą w celu nabycia nieruchomości i wybudowania na niej budynku wielorodzinnego z zamiarem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Idea „KOOPERATYW MIESZKANIOWYCH” przedstawiona jest na stronie www.wroclaw.pl/kooperatywy.

Termin składania ofert : 12 maja 2015 r. do godz. 15⁰⁰ w sekretariacie Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości, pl. Nowy Targ 1-8, pok. 150.

Termin wpłaty wadium: 12 maja 2015 r. na konto Gminy Wrocław podane w ogłoszeniu.

Komisja przetargowa w dniu 15 maja 2015 r. o godz. 10⁰⁰ wywiesi na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia, pl. Nowy Targ 1-8 listę oferentów zakwalifikowanych do uczestnictwa w przetargu.

Część jawna przetargu tj. otwarcie ofert i ich ocena formalna, odbędzie się w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia, pl. Nowy Targ 1-8, sala 215 o godz. 10⁰⁰, dnia 18 maja 2015 r.

1. Warunki przetargu:

Uczestnicy przetargu zobowiązani są złożyć dwie zaklejone koperty uniemożliwiające identyfikację oferenta - w sekretariacie Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości, pl. Nowy Targ 1-8, pok. 150, w terminie do dnia 12 maja 2015 r. do godz. 15⁰⁰:

- jedną z napisem: „dokumenty potwierdzające uprawnienia do uczestnictwa w przetargu nr WNS/11/15” zawierającą umowę lub porozumienie zawarte pomiędzy osobami fizycznymi –członkami kooperatywy, z której wynikać będzie wysokość udziału w prawie do nieruchomości każdej z osób uczestniczących w projekcie, sporządzone zgodnie z informacjami opisanymi w „Części 1” załącznika nr 2 do ogłoszenia o przetargu nr WNS/11/54.
- drugą z napisem „OFERTA 11” zawierającą ofertę przetargową.

Oferta i wszystkie załączniki do niej winny być podpisane przez wszystkich członków kooperatywy lub osoby przez nich upoważnione. Oferentem są wszyscy członkowie KOOPERATYWY łącznie.

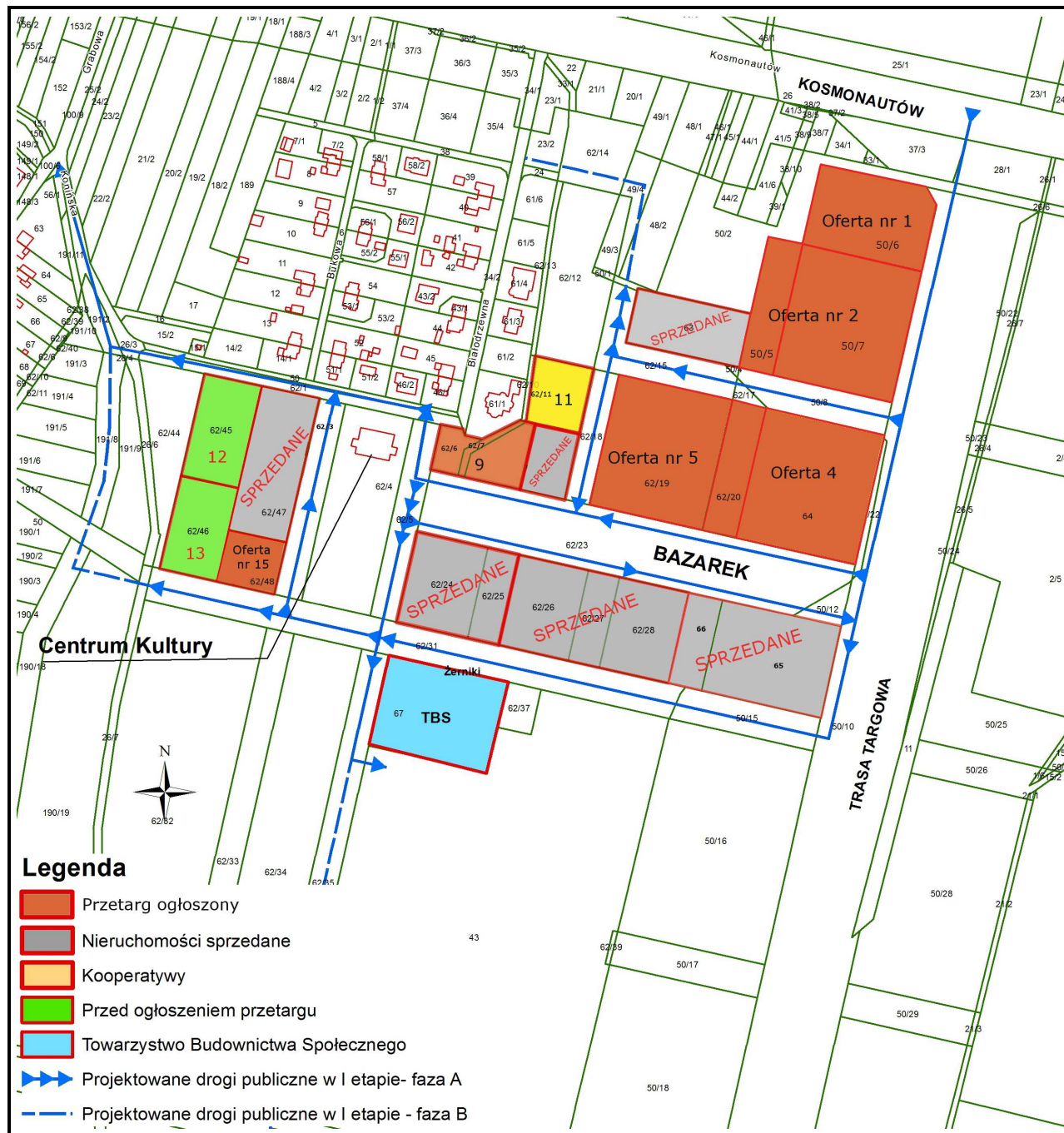
2. Oferta przetargowa winna zawierać:
- a) Imię, nazwisko, adres, numer PESEL każdego z członków KOOPERATYWY (Oferenta), zgodnie z zawartą umową lub porozumieniem oraz imię, nazwisko, adres i numer PESEL osoby upoważnionej do reprezentowania kooperatywy w przetargu (wzór pełnomocnictwa do reprezentowania kooperatywy w przetargu dostępny na stronie: www.wroclaw.pl/kooperatywy).
- b) Datę sporządzenia oferty.
- c) Oświadczenie, że Oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń.
- d) Oferowaną cenę w złotych wyższą od ceny wywoławczej.
- e) Dowód wniesienia wadium w oddzielnej, zaklejonej kopercie. Dowodem wniesienia wadium jest potwierdzenie z banku
- f) Koncepcję architektoniczną zagospodarowania nieruchomości, sporządzoną w oparciu o założenia i cele projektu Wzorcowego Osiedla Mieszkaniowego NOWE ŻERNIKI - WUWA 2, o których mowa w punkcie 10 oraz w oparciu o „Część 2” załącznika nr 2 do ogłoszenia o przetargu nr WNS/11/14.
- g) Opis finansowania realizacji inwestycji wraz z dokumentami potwierdzającymi źródła finansowania.

W przypadku reprezentowania członka kooperatywy przez pełnomocnika do oferty należy dołączyć pełnomocnictwo.

3. Wadium w wysokości 13.000,00 zł (słownie: trzynaście tysięcy złotych) Oferent wnosi w pieniądzu, przez dokonanie wpłaty przelewem najpóźniej do dnia 12 maja 2015 r. na konto nr: 36 1020 5226 0000 6302 0417 7655 Gmina Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław, ze wskazaniem osoby upoważnionej do reprezentowania kooperatywy. Datą dokonania wpłaty wadium jest data uznania rachunku bankowego Gminy.
4. Wadium wniesione przez Oferenta, który przetarg wygrał zalicza się na poczet I opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.
5. Oferentom, których oferty nie zostały wybrane, wadium zwraca się niezwłocznie, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odpowiednio: odwołania, zamknięcia, unieważnienia lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym na rachunek osoby wpłacającej.
6. Gmina Wrocław zawiadomi Oferenta ustalonego jako Nabywcę nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. W przypadku nieprzystąpienia Nabywcy do zawarcia umowy notarialnej tj. niestawienia się w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu lub braku wpłaty I opłaty do dnia zawarcia umowy Prezydent Wrocławia może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. Nabywcami nieruchomości mogą być tylko te osoby, które złożyły ofertę.
7. Koszty sporządzenia umowy notarialnej oraz opłaty sądowe związane z dokonaniem wpisów w księdze wieczystej ponosi Nabywca.
8. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu objęte są obowiązującą stawką podatku VAT na podstawie art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2011 r. nr 177, poz. 1054, z późn. zm.).
9. Sposób zagospodarowania nieruchomości określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie północnego odcinka Trasy Targowej we Wrocławiu (uchwała nr XXXI/703/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 września 2012 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z 28 września 2012 r., poz. 3269). Teren na rysunku planu oznaczony jest symbolami **1 MW-U i 9 ZP**. Teren leży w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Wersja elektroniczna planu zagospodarowania przestrzennego dostępna jest na stronach internetowych Urzędu pod adresem: www.bip.um.wroc.pl.
10. **Nieruchomość, będąca przedmiotem przetargu położona jest w obszarze planowanego Wzorcowego Osiedla Mieszkaniowego NOWE ŻERNIKI - WUWA 2, które powstaje w ramach wspólnego projektu: Miasta i środowiska architektów wrocławskich (Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów i Stowarzyszenia Architektów Polskich). WUWA 2 jest jednym z projektów realizowanych w ramach Europejskiej Stolicy Kultury 2016. Założenia i cele projektu przedstawione są na stronie internetowej www.nowezerniki.pl. Osiedle jest projektowane kompleksowo, zostanie wyposażone w obiekty użyteczności publicznej (przedszkole, szkoła, żłobek, centrum kultury i aktywności lokalnej, boiska sportowe, usługi medyczne). Budowa dróg publicznych i sieci uzbrojenia technicznego finansowana będzie z budżetu Miasta przy współfinansowaniu przez właścicieli sieci miejskich; ich realizacja planowana jest w okresie 2014 r. - 2016 r. Przygotowanie nieruchomości do przetargu zostało poprzedzone pracami koncepcyjnymi dla planowanej zabudowy mieszkaniowej. Z projektami urbanistyczno-architektonicznymi, będącymi w dyspozycji Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów, opracowanymi zgodnie z założeniami i celami projektu NOWE ŻERNIKI- WUWA 2, można się zapoznać na stronie internetowej: : www.wroclaw.pl/kooperatywy oraz w Biurze Nowe Żerniki, e-mail: kontakt@nowezerniki.pl, tel. +48 696 435 814.**
11. W ramach prac związanych z opracowaniem dokumentacji planistycznych i technicznych rozwiązań związanych z realizacją inwestycji Wzorcowego Osiedla Mieszkaniowego Nowe Żerniki WUWA 2 wykonano: koncepcję odwodnienia i dokumentację geotechniczną; opracowanie dotyczące założeń inwestycyjnych dla inwestycji realizowanych przez miasto Wrocław oraz podmioty zewnętrzne, które stanowią istotną część programu osiedla; koncepcję programowo-przestrzenną budowy układu drogowego oraz sieci uzbrojenia podziemnego i naziemnego dla obsługi komunikacyjnej osiedla Nowe Żerniki w ramach zadania „Budowa infrastruktury technicznej, dróg oraz miejskich obiektów użyteczności publicznej na osiedlu Nowe Żerniki we Wrocławiu”. Projekt budowlany opracowany na podstawie ww. koncepcji jest w fazie zatwierdzania. Dokumentacja dostępna do wglądu w pok. 126 i 127 Urzędu Miejskiego Wrocławia, pl. Nowy Targ 1-8.
12. Na działce rosną krzewy. W przypadku kolizji inwestycji z zielenią, usunięcie krzewów wymaga zezwolenia na zasadach określonych ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2013 r., poz. 627, z późn. zm.).
13. Obok nieruchomości przebiega rów melioracyjny- działka nr 62/10. Zgodnie z zapisami § 24 ust. 2 pkt 3 *mpzp* dopuszcza się przekrycie cieku wodnego na nie więcej niż 20% jego długości na działce budowlanej. Szczegółowe zapisy dotyczące gospodarowania wodami określają przepisy art. 64 ust 1, art. 29, ust 1 i art. 9 ust. 2 pkt 2 ustawy prawo wodne (Dz. U. z 2012 r. poz. 145 z późn. zm.) oraz art. 29 ust. 2 te same ustawy, który mówi, że na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie wskutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkoda dla gruntów sąsiednich; a także art. 77 ust. 1: utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urzędowania te są objęte działalnością spółki wodnej – do tej spółki. Szczegółowe warunki w zakresie odprowadzenia wód odpadowych i gruntowych Nabywca winien uzgodnić z Zarządem Zieleni Miejskiej, ul. Trzebnicka 33 we Wrocławiu. Nabywca zapewni służbom specjalistycznym dostęp do rowu przebiegającego obok nieruchomości w celu jego konserwacji.

14. Nieruchomość sklasyfikowana jest jako grunt rolny (RIVa), zgodnie ze zmianą ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205, z 2014 r. poz. 40, 1101), która weszła w życie z dniem 5 września 2014 r., Inwestor jest zobowiązany do uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej.
15. Niezbędną infrastrukturę techniczną potrzebną do funkcjonowania budynku Nabywca wykona własnym staraniem. Właściciele sieci w trakcie przygotowania inwestycji zostali poinformowani o podstawowych założeniach technicznych projektu.
16. Gminie Wrocław przysługuje ustawowe prawo pierwokupu na warunkach określonych w art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku sprzedaży przez Nabywcę prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej.
17. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeśli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu płatne są do 31 marca każdego roku, począwszy od 2016 r.
18. Zgodnie z art. 63 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku niedotrzymania terminów zagospodarowania nieruchomości ustalonych w umowie ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu mogą być ustalane dodatkowe opłaty roczne obciążające użytkownika wieczystego, niezależnie od opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wniósł określonych w niej budynków.
19. Nabywca przejmuje nieruchomość w stanie istniejącym.
20. Cudzoziemcy (w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców Dz. U. z 2014 r. poz. 1380) w przypadku wygrania przetargu zobowiązani są przed zawarciem umowy notarialnej uzyskać zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych na nabycie nieruchomości- w przypadku, gdy zgoda ta jest wymagana.
21. Prezydent Wrocławia ma prawo odwołania przetargu z ważnych powodów. Komisja przetargowa dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert.
22. Informacje o nieruchomości i warunkach przetargu można uzyskać w Dziale Promocji Nieruchomości Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości Urzędu Miejskiego Wrocławia w pok. 126 i 127, pl. Nowy Targ 1-8, tel. +48-71-777-72-83 do 86, wns@um.wroc.pl
23. Informacje na temat idei „kooperatyw mieszkaniowych” oraz dokumentów z nimi związanych można uzyskać u Kierownika Projektu p. Karoliny Woźniak, e-mail: karolina.wozniak@um.wroc.pl.

Z up. PREZYDENTA
Adam Grehl
Wiceprezydent Wrocławia



**Nieruchomości gruntowe przeznaczone do sprzedaży
w trybie przetargowym położone w obszarze
projektowanego
Wzorcowego Osiedla Mieszkaniowego –
„Nowe Żerniki”**



Definicja kooperatywy mieszkaniowej

Grupa osób fizycznych współdziałających ze sobą w celu nabycia nieruchomości i wybudowania na niej budynku wielorodzinnego z zamiarem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.

Członkowie kooperatywy wspólnie ustalają koncepcję zagospodarowania nieruchomości, w szczególności decydują o podziale nieruchomości na lokale mieszkalne (i usługowe jeśli takie przewidują) oraz części wspólne, dokonują przydzielenia lokali, a następnie wspólnie decydują o finansowaniu i przebiegu procesu inwestycyjnego.

Część 1:

UMOWA LUB POROZUMIENIE ZAWARTE PRZEZ KOOPERATYWĘ MIESZKANIOWĄ W CELU NABYCIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DO NIERUCHOMOŚCI ORAZ REALIZACJI INWESTYCJI BUDOWLANEJ NA JEJ TERENIE

Umowa lub porozumienie ma regulować zasady współpracy członków kooperatywy obowiązujące w trakcie realizacji przedsięwzięcia.

W umowie lub porozumieniu powinny być opisane w szczególności:

- data i miejsce zawarcia umowy lub porozumienia
- strony umowy lub porozumienia
- przedmiot umowy lub porozumienia
- termin obowiązywania umowy lub porozumienia
- wielkość udziałów poszczególnych członków kooperatywy w nieruchomości
- wysokość, terminy, zasady wnoszenia wpłat na realizację przedsięwzięcia
- odpowiedzialność za długi
- zasady prowadzenia spraw kooperatywy
- zasady reprezentowania kooperatywy
- warunki wypowiedzenia udziału w kooperatywie
- warunki rozliczenia i zakończenie przedsięwzięcia

Wzory umowy spółki cywilnej oraz porozumienia o wspólnej realizacji przedsięwzięcia są dostępne na stronie www.wroclaw.pl/kooperatywy.

Część 2:

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI WRAZ Z SZACUNKOWYM KOSZTORYSEM INWESTYCJI

Koncepcja architektoniczna to opracowanie, którego celem jest określenie wstępnych, architektonicznych, funkcjonalnych i technicznych zasad rozwiązań, które winny być podstawą dalszych prac projektowych. Opracowanie powinno być wykonane w zakresie umożliwiającym członkowi kooperatywy podjęcie niezbędnych decyzji dotyczących dalszych faz opracowania. Jako załącznik do oferty, koncepcja powinna wskazywać, poprzez zaprojektowany układ funkcjonalny, szczegółowe rozwiązanie i powiązanie poszczególnych pomieszczeń, a także indywidualnie rzuty i strukturę mieszkań. Część rysunkowa, oprócz zagospodarowania terenu i rzutów kondygnacji, powinna zawierać rysunki wszystkich elewacji lub perspektywy ilustrujące zaproponowaną architekturę, sugestie zaproponowanych materiałów lub wskazane referencje materiałowe.

Koncepcję należy sporządzić zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (uchwała nr XXXI/703/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 września 2012r.) oraz ideą i założeniami dla wzorcowego osiedla mieszkaniowego Nowe Żerniki (WuWA2). Wyżej wymienione dokumenty są dostępne na stronie internetowej www.wroclaw.pl/kooperatywy.

Budynek kooperatywy powinien być małym domem wielorodzinnym. Taki niewielki dom sprzyja współpracy członków przyszłej wspólnoty zarówno na etapie zawiązania kooperatywy jak i projektowania i prowadzenia budowy. Najcenniejsze jednak będą jego walory w trakcie użytkowania i eksploatacji.

W projektowaniu należy położyć akcenty na przestrzenie wspólne, sprzyjające integracji współmieszkańców oraz wygodne gabaryty komunikacji wewnątrz budynku, która również stanowi przestrzeń półprywatną. Kształtowanie wzorca powinno odbywać się poprzez próbę wyodrębnienia jak największej ilości wspólnych pomieszczeń o charakterze gospodarczym oraz technicznym. Takie podejście nie może wykluczać jednak zarysowanej autonomii poszczególnych lokali mieszkalnych, sprzyjającej filozofii „razem ale osobno”. Koncepcja architektoniczna może być uznana za skończoną dopiero w przypadku spełnienia indywidualnych wymagań mieszkańców.

Koncepcja architektoniczna zagospodarowania nieruchomości, stanowiąca załącznik do oferty przetargowej powinna zawierać w szczególności: widoki, perspektywy, rzuty, opracowane zgodnie z powyższymi uwagami.

Do koncepcji należy dołączyć:

- zestawienie powierzchni nieruchomości, w szczególności: powierzchnia zabudowy działki, powierzchnia całkowita budynku, powierzchnia użytkowa budynku, liczba i powierzchnia poszczególnych mieszkań, liczba i powierzchnia poszczególnych części wspólnych, liczba i powierzchnia poszczególnych lokali użytkowych, liczba i powierzchnia poszczególnych garaży, liczba miejsc postojowych,
- opis zagospodarowania działki
- opis podziału lokali mieszkalnych (i usługowych, jeśli takie przewidziano) pomiędzy członków kooperatywy,
- opis zagospodarowania części wspólnych,
- opis zagospodarowania lokalu usługowego (preferowane będą oferty, w których wykorzystanie lokalu usługowego przyniesie wartość dodaną dla mieszkańców osiedla, np. usługi lekarskie, fryzjerskie, handlowe, galeria artystyczna, itp.),
- opis szacunkowych kosztów realizacji inwestycji (wzór uproszczonego kosztorysu budowlanego dostępny na stronie www.wroclaw.pl/kooperatywy).