

Ogłoszenie nr 37/2025

z dnia 25 sierpnia 2025

Podstawa prawna: Zarządzenie nr 91/17 Dyrektora Zarządu Zasobu Komunalnego z dnia 04.04.2017r., Zarządzenie Nr 338/24 Dyrektora Zarządu Zasobu Komunalnego z dnia 17.10.2024r., Zarządzenie Nr 196/25 Dyrektora Zarządu Zasobu Komunalnego z dnia z 23.06.2025r.

Pierwszy przetarg na najem lokalu przy ul. Oleśnickiej 4 zakończył się wynikiem negatywnym w dniu 20.08.2025r. z powodu braku ofert. Obecny przetarg jest dla tego lokalu przetargiem drugim. Dla lokalu przy pl. Wolności 9 obecny przetarg jest przetargiem pierwszym.

Przetarg na najem lokali użytkowych

Prezydent Wrocławia, w imieniu którego działa Zarząd Zasobu Komunalnego we Wrocławiu przy ul. Św. Elżbiety 3 zwany dalej ZZK, ogłasza ustny nieograniczony przetarg na najem lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Wrocław, położonych przy:

- ul. Oleśnickiej 4 o pow. 42,89m²

(wejście z klatki schodowej)

- pl. Wolności 9 o pow. 52,64m²

(wjazd przez podwórze od ul. Kazimierza Wielkiego 27a)

Przetarg odbędzie się, w formie ustnej licytacji wysokości miesięcznego czynszu netto, w Zarządzie Zasobu Komunalnego przy ul. Św. Elżbiety 3, w sali 101, I piętro **w dniu 24 września 2025r. o godz. 8:30**

Warunkiem udziału w przetargu jest wniesienie wadium w n/w kwotach, które należy wpłacić z podaniem danych identyfikujących oferenta i adresu lokalu w nieprzekraczalnym terminie do dnia

22 września 2025r. przelewem na konto nr 58 1020 5226 0000 6402 0417 2748.

Za datę zapłaty wadium uznaje się datę wpływu środków na podany rachunek bankowy Gminy Wrocław.

Terminy oglądania lokali:

od 27.08.2025r. do 22.09.2025r. w poniedziałki, środy i czwartki **w dni robocze** w godz. 08.00-14.00
wyłącznie po wcześniejszym telefonicznym umówieniu terminu (nr. tel. w tabeli poniżej)

Lokale użytkowe przeznaczone są do wynajęcia dla podmiotów prawnych lub osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą.

Osoby fizyczne nie prowadzące jeszcze działalności gospodarczej mogą brać udział w przetargu. Po wygraniu przetargu muszą przedstawić wydruk z CEIDG potwierdzający rozpoczęcie działalności (termin do 21 dni od przetargu).

OPIS LOKALU:

Adres, powierzchnia	ul. Oleśnicka 4 o pow. 42,89m²	pl. Wolności 9 o pow. 52,64m²
Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów i katastru	Obręb Plac Grunwaldzki AM-13 dz.84/31	Obręb Stare Miasto AM-24 dz.60/1
Rodzaj budynku	mieszkalno-użytkowy	
Budynek w wykazie lub rejestrze zabytków	Gminna ewidencja zabytków. Budynek znajduje się w historycznym układzie urbanistycznym Przedmieścia Piaskowego, stanowiący część Śródmieścia we Wrocławiu	Gminna ewidencja zabytków. Budynek znajduje się w przestrzeni chronionego obszaru stanowiącego fragment „Zespołu Historycznego centrum Wrocławia” uznanego za Pomnik Historii, gdzie obowiązuje ochrona wskazanego obszaru wpisanego do Rejestru Zabytków (A/1580/212 z 12.05.1967r), a także na terenie parku kulturowego „Stare Miasto”, określonego Uchwałą nr LVI/1465/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 kwietnia 2014r. z późn. zmianami.
Numer miejsc. planu zagospod. przestrzennego	brak	296 obszar 1UX-M/1
Lokalizacja	lokal w budynku mieszkalno-użytkowym, parter, wejście z klatki schodowej, okna od podwórza	lokal w budynku mieszkalno-użytkowym, suterena, wejście od podwórza, dojazd od strony ul. Kazimierza Wielkiego 27a
Instalacje	wod-kan, elektryczna, gazowa bez urządzeń odbiorczych, brak ogrzewania	wod-kan, elektryczna, CO miejskie, brak wentylacji
Branża po przetargu¹	działalność pożytku publicznego lub działalność gospodarcza w zakresie: biuro, magazyn, usługi z wyłączeniem: usług prawno-finansowych, usług pogrzebowych, usług ślusarskich, usług stolarskich. Nie dopuszcza się prowadzenia działalności w sposób generujący duże nasilenie ruchu klientów w obrębie bramy i klatki schodowej budynku.	działalność pożytku publicznego lub działalność gospodarcza z wyłączeniem: gastronomii, usług kateringowych, usług prawno-finansowych, sprzedaży alkoholu, sprzedaży wyrobów jubilerskich i złotniczych, sprzedaży sprzętu komputerowego, kantorów wymiany walut, lombardów, skupu i sprzedaży metali i kamieni szlachetnych, salonów gry, zakładów wzajemnych, gier losowych i loterii.
Wywoławczy miesięczny czynsz netto [zł]	400,00	1110,00
Wysokość wadium [zł]	400,00	1110,00
Wysokość minimalnego postąpienia [zł]	10,00	20,00
Wspólnota mieszkaniowa	nie	tak
Poprzednia branża	organizacja pozarządowa	organizacja pozarządowa
Czas zawarcia umowy najmu	na czas oznaczony do 5 lat a dalej na czas nieoznaczony ²	
Orientacyjny zakres robót remontowo-budowlanych	Zakres konieczny do wykonania przed rozpoczęciem działalności: sprawdzenie i ewentualna wymiana instalacji elektrycznej oraz uzyskanie warunków przyłączenia od Tauron SA; uzyskanie pozytywnej opinii kominiarskiej (dot. wentylacji) zbiecie zawilgoconych tynków wraz z osuszeniem i odgrzybieniem, zapewnienie systemu ogrzewania, wymiana/ legalizacja wodomierza. Pozostałe prace: ewentualna wymiana urządzeń sanitarnych, wymiana wierzchnich warstwy podłogowych; dopasowanie/konserwacja drzwi wejściowych lub ich wymiana; ewentualna wymiana drzwi wewnętrznych; regulacja/konserwacja stolarki okiennej; uzupełnienie ubytków w sufitach podwieszanych, malowanie ścian i sufitu z przygotowaniem powierzchni,	Zakres konieczny do wykonania przed rozpoczęciem działalności: sprawdzenie i ewentualna wymiana instalacji elektrycznej oraz uzyskanie warunków przyłączenia od Tauron SA; wymiana schodów, wykonanie opinii kominiarskiej pod kątem wentylowania grawitacyjnego pomieszczeń wraz z docelowym wykonaniem zaleceń., wymiana zawilgoconych tynków z osuszeniem i impregnacją, wymiana urządzeń sanitarnych, wymiana podejść wod-kan wraz z montażem zaworu zwrotnego (kanalizacja). Pozostałe prace: malowanie ścian i sufitu z przygotowaniem powierzchni, naprawa wierzchnich warstw posadzki, naprawa/regulacja/konserwacja drzwi wejściowych lub wymiana.

Remont i ulepszenia	Remont i ulepszenia prowadzone mogą być na koszt własny najemcy, bez dochodzenia zwrotu od Wynajmującego zarówno w czasie trwania umowy najmu jak i po jej ustaniu.	
Dodatkowe warunki dot. prowadzenia działalności w lokalu	W lokalach zabrania się umieszczania automatów do gier o niskich wygranych. Prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości w funkcjonowaniu i korzystaniu z nieruchomości przez innych użytkowników lub zakłócać spokoju mieszkańcom poprzez np. hałas, wydzielające się zapachy itp.	
Oglądanie lokalu	Pok. nr 18 tel: 71-776-24-39	Pok. nr 4 tel: 71-776-24-58

Dotyczy wszystkich lokali: Z uwagi na ryzyko kolonizacji instalacji bakteriami typu Legionella sp wynikające z przestoju instalacji wodnej w lokalu, zaleca się Najemcy przeprowadzenie badań wody w kierunku Legionella sp i ewentualne podjęcie działań takich jak np. płukanie instalacji, dezynfekcja (chemiczna lub termiczna) wody przed uruchomieniem w lokalu instalacji wodnej do użytku

- 1- Określenie rodzaju działalności jakie mogą być prowadzone lub jakie są wyłączone (branża po przetargu) opiera się na Zarządzeniu nr 3221/11 Prezydenta Wrocławia z dnia 6 grudnia 2011r. w sprawie wytycznych do ustalania wysokości miesięcznego czynszu za najem lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Wrocław oddawanych w najem w trybie przetargowym lub w trybie bezprzetargowym.
- 2- Umowa najmu będzie zawarta na czas oznaczony, na okres nie dłuższy niż 5 lat a następnie przekształci się w umowę na czas nieoznaczony. Okres, w którym umowa będzie umową na czas oznaczony (od 3 miesięcy do 5 lat) podaje Najemca przed zawarciem umowy. Wzór umowy najmu dostępny jest na stronie bip.zzk.wroc.pl pod ogłoszeniem lub w siedzibie ZZK przy ul. Św. Elżbiety 3, pok. 13 lub 15.

I. Przystępujący do przetargu przed jego rozpoczęciem powinien pod rygorem niedopuszczenia do uczestniczenia w przetargu:

- 1) podać komisji dane:
 - w przypadku osób fizycznych imię i nazwisko, adres, nr PESEL;
 - w przypadku spółek prawa handlowego, innych osób prawnych i jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej nazwę/firmę i siedzibę;
- 2) okazać komisji dokument tożsamości oraz przedstawić ewentualne pełnomocnictwo do udziału w przetargu a oferenci inni niż osoby fizyczne dodatkowo odpis z właściwego rejestru (np. KRS) wraz z oświadczeniem oferenta o zgodności zawartych w nim informacji ze stanem faktycznym na dzień przetargu;

Osoby fizyczne zamierzające wykorzystywać lokal do celów wspólnie prowadzonej działalności gospodarczej winne wpłacić wadium z podaniem danych wszystkich współników oraz stawić się razem do przetargu lub przedstawić pełnomocnictwo albo kopię umowy spółki cywilnej potwierdzające możliwość składania oświadczeń woli w imieniu współników.

- 3) okazać dowód wniesienia wadium (w przypadku braku dowodu wpłaty oferent może być dopuszczony do przetargu tylko jeśli komisja dysponować będzie potwierdzeniem Działu Finansowo-Księgowego ZZK wniesienia wadium na podany rachunek bankowy Gminy);
- 4) zapoznać się ze stanem technicznym lokalu oraz możliwościami prowadzenia w tym lokalu działalności w wybranej branży (dojście, dojazd, wymagania techniczno-sanitarne itp.);
- 5) zapoznać się z warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu, ze wzorem umowy najmu oraz z „Regulaminem przeprowadzania nieograniczonych lub ograniczonych przetargów ustnych na wysokość miesięcznego czynszu za najem lokali użytkowych położonych we Wrocławiu, stanowiących własność Gminy Wrocław, zarządzanych przez Zarząd Zasobu Komunalnego” – załącznik do zarządzenia nr 91/17 Dyrektora Zarządu Zasobu Komunalnego z dnia 04.04.2017r. dostępny na stronie Biuletynu Informacji Publicznej ZZK po adresem: <http://bip.zzk.wroc.pl>;

- 6) złożyć pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z „Regulaminem przeprowadzania nieograniczonych lub ograniczonych przetargów ustnych na wysokość miesięcznego czynszu za najem lokali użytkowych położonych we Wrocławiu, stanowiących własność Gminy Wrocław, zarządzanych przez Zarząd Zasobu Komunalnego” – załącznik do zarządzenia nr 91/17 Dyrektora Zarządu Zasobu Komunalnego z dnia 04.04.2017r., z warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu i ze wzorem umowy najmu oraz o przyjęciu ustalonych tam warunków bez zastrzeżeń. (druk dostępny przed licytacją).

II. Licytacja czynszu:

Przetarg odbywa się w formie ustnej licytacji wysokości miesięcznego czynszu netto. Przetarg uznaje się za ważny bez względu na liczbę oferentów, jeżeli chociaż jeden oferent zaproponuje co najmniej jedno postąpienie powyżej kwoty wywoławczej miesięcznego czynszu netto. Oferenci zgłaszają ustnie w kolejnych postąpieniach coraz wyższe kwoty miesięcznego czynszu, dopóki mimo trzykrotnego wywołania wylicytowanej kwoty czynszu nie ma dalszego postąpienia. Po trzecim wywołaniu osoba przeprowadzająca przetarg informuje oferentów, że uzyskano najwyższą wysokość miesięcznej kwoty czynszu netto, po czym zamyka przetarg oraz ogłasza nazwę i siedzibę oferenta, który zaproponował najwyższą kwotę czynszu i wygrał przetarg.

III. Wygrywający przetarg przed podpisaniem umowy najmu:

- 1) Podaje do protokołu przetargowego szczegółowy rodzaj działalności, która będzie prowadzona w lokalu (zgodny z przeznaczeniem lokalu określonym w ogłoszeniu o przetargu), zakres nakładów koniecznych lub ulepszeń w lokalu jakie dokonane będą przez przyszłego najemcę dla potrzeb prowadzonej przez niego działalności oraz termin rozpoczęcia działalności w lokalu.
- 2) Składa pisemne oświadczenia:
 - a) o niezaleganiu z jakimikolwiek płatnościami wobec Gminy Wrocław,
 - b) o nieposiadaniu innych lokali lub posiadaniu na podstawie umowy lub bezumownie z podaniem adresów lokali, adresów i nazwisk właścicieli lub osób dysponujących tymi lokalami oraz o niezaleganiu z opłatami za te lokale,
 - c) że w stosunku do firmy nie wszczęto postępowania upadłościowego, naprawczego lub likwidacyjnego, innego niż przekształcenia lub połączenia,
 - d) o niefigurowaniu jako dłużnik w biurach informacji gospodarczej oraz, w przypadku osób fizycznych, upoważnienie do wystąpienia do biur informacji gospodarczej o ujawnienie informacji gospodarczych jej dotyczących,
 - e) że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu, możliwościami prowadzenia w tym lokalu działalności w wybranej branży (dojście, dojazd, wymagania techniczno-sanitarne itp.) oraz orientacyjnym zakresem prac określonych przez ZZK, i że nie wnosi zastrzeżeń;
- 3) Składa w terminie do 21 dni od rozstrzygnięcia przetargu (z uwzględnieniem § 2. ust.2 pkt. 21 regulaminu przetargu), pod rygorem odstąpienia przez ZZK od zawarcia umowy najmu oraz przepadku wpłaconego wadium na rzecz Gminy Wrocław:
 - a) **w przypadku osób fizycznych** - wydruk z CEIDG (Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej) wraz z oświadczeniem oferenta o zgodności zawartych w nim informacji ze stanem faktycznym na dzień złożenia i dodatkowo - w przypadku oferentów zamierzających działać wspólnie w lokalu – kopię umowy spółki cywilnej.
 - b) zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu ze zobowiązaniami podatkowymi lub o uregulowanym sposobie zapłaty zaległości, opatrzone datą nie wcześniejszą niż trzy miesiące przed jego złożeniem,
 - c) zaświadczenie z ZUS/KURS o niezaleganiu w opłacaniu składek lub o uregulowanym sposobie zapłaty zaległości, opatrzone datą nie wcześniejszą niż trzy miesiące przed jego złożeniem,

- d) zaświadczenie o niezaleganiu z podatkami i opłatami lokalnymi wobec Gminy Wrocław, opatrzone datą nie wcześniejszą niż trzy miesiące przed jego złożeniem, lub oświadczenie, iż nie był i nie jest zobowiązany do uiszczania należności z tytułu podatków i opłat lokalnych wobec Gminy Wrocław.

UWAGA: W przypadku osób fizycznych działających lub zamierzających działać w formie spółki cywilnej należy uwzględnić zaświadczenia dotyczące wszystkich osób fizycznych indywidualnie oraz spółki, o ile została zawarta.

- 4) W przypadku niedopełnienia któregokolwiek z warunków określonych w punktach od 1 do 3 powyżej oferent traci wpłacone wadium oraz prawo do zawarcia umowy najmu.
- 5) Umowę najmu należy podpisać w terminie wyznaczonym przez ZZK, jednak nie później niż w terminie jednego miesiąca od daty rozstrzygnięcia przetargu, pod rygorem odstąpienia przez ZZK od zawarcia umowy najmu oraz przepadku wpłaconego wadium na rzecz Gminy Wrocław (z uwzględnieniem § 2. ust.2 pkt. 21 regulaminu przetargu).

IV. Pozostałe warunki:

- 1) W przetargu nie mogą brać udziału podmioty zalegające z jakimikolwiek płatnościami wobec Gminy Wrocław, opłatami czynszowymi względem innych podmiotów, a także podmioty figurujące jako dłużnicy w biurach informacji gospodarczej.
- 2) Nakłady konieczne lub ulepszenia w lokalu poczynione dla potrzeb prowadzonej przez przyszłego najemcę działalności oraz wszelkie inne prace remontowe lub przebudowy projektowane w lokalu dokonywane będą przez niego po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody ZZK i wszystkich wymaganych przepisami prawa pozwoleń i opinii, we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa dochodzenia ich zwrotu od Gminy Wrocław zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej ustaniu. Prace remontowe w budynkach znajdujących się w wykazie lub rejestrze zabytków wymagają uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków. Wszelkie inwestycje na częściach wspólnych lokali położonych w nieruchomościach stanowiących własności wspólnot mieszkaniowych wymagać będą uchwał członków wspólnoty. Obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności, w tym ewentualnej zmiany sposobu użytkowania lokalu ciąży na najemcy.
- 3) Najemca ma obowiązek wnoszenia należności za najem lokalu od początku obowiązywania umowy bez względu na oczekiwanie na dokumenty oraz na wykonywanie prac remontowych i przystosowywanie lokalu do prowadzenia zamierzonej działalności określonych w pkt.2 powyżej.
- 4) Najemca ma obowiązek ponoszenia opłat eksploatacyjnych za dostawę mediów (energia elektryczna, energia cieplna, woda i ścieki, wywóz odpadów). Tryb ich ponoszenia jest określony we wzorze załączonej do ogłoszenia umowy najmu.
- 5) Najemca zobowiązany będzie w terminie 14 dni od zawarcia umowy najmu do złożenia zabezpieczenia należności Wynajmującego względem najemcy wynikających i/lub związanych ze stosunkiem najmu, w wysokości 3-miesięcznego czynszu i opłat eksploatacyjnych wraz z podatkiem VAT, w formie kaucji pieniężnej chyba, że przed zawarciem umowy najmu, w terminie do 21 dni od rozstrzygnięcia przetargu, wybierze inną formę zabezpieczenia z podanych do wyboru: blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym najemcy, bezwarunkowa gwarancja bankowa, gwarancja ubezpieczeniowa.
- 6) Najemca zobowiązany będzie do złożenia w terminie 14 dni od podpisania umowy najmu oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w art. 777 § 1 pkt. 5 kpc co do obowiązku spłaty zadłużenia należności wynikających z umowy najmu wraz z naliczonymi odsetkami do wysokości 5-cio miesięcznych należności tj. czynszu i opłat eksploatacyjnych brutto.
- 7) Najemca zobowiązany będzie do uiszczania podatku od nieruchomości za lokal.
- 8) Do wylicytowanego miesięcznego czynszu netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującą stawką (23%).
- 9) Czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne są płatne przez Najemcę z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na konto Gminy Wrocław.
- 10) Wysokość czynszu, może być aktualizowana przez Wynajmującego o wskaźnik inflacji (przyrost cen towarów konsumpcyjnych i usług wg wskaźnika procentowego ogłaszanego przez GUS) w drodze pisemnego zawiadomienia. Nowa stawka czynszu najmu obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca

następującego po tym, w którym Najemcy zostało doręczone powiadomienie o aktualizacji tej stawki. Aktualizacja czynszu może następować nie częściej niż raz w roku kalendarzowym.

- 11) Rozstrzygnięcie przetargu następuje po zatwierdzeniu protokołu przez Dyrektora ZZK.
- 12) Przetarg może być odwołany lub unieważniony z ważnych powodów, co wymaga uzasadnienia.
- 13) Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zalicza się na poczet czynszu, a wadia wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu zostaną zwrócone na rachunek bankowy, z którego dokonano wpłaty. W przypadku wpłaty wadium bez podania rachunku bankowego oferenta (wpłata w kasie banku, agencji opłat lub za pośrednictwem Poczty Polskiej) oferent, który nie wygrał przetargu zobowiązany jest złożyć pisemne oświadczenie z podaniem nr rachunku bankowego i nazwiska jego właściciela, na który zwrócone ma być wadium lub dyspozycję zwrotu za pośrednictwem Poczty Polskiej. Wadium zwracane za pośrednictwem poczty pomniejszone będzie o prowizję wynikającą z taryfikatora opłat PP. S.A.

V. Klauzula Informacyjna RODO

Administratorem danych osobowych jest Zarząd Zasobu Komunalnego (ul. Św. Elżbiety 3, 50-111 Wrocław). Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych przez e-mail: ochronadanych@zzk.wroc.pl. Pani/Pana dane zbierane są w celu nawiązywania współpracy, działań podejmowanych przed zawarciem umowy, podpisywania umów, ich realizacji i prowadzenia dokumentacji współpracy, wypełnienia obowiązków prawnych nałożonych na Administratora w związku z przepisami prawa (m.in. ustawą o rachunkowości, ustawą o podatku Vat), ewentualnego ustalenia i dochodzenia roszczeń lub obrony przed roszczeniami, realizacji umowy, jaka wiąże Administratora z Pani/Pana pracodawcą oraz w celu wypełniania zadań przez Panią/Pana. Ma Pani/Pana prawo dostępu, żądania poprawienia, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania danych osobowych. Szczegóły dotyczące przetwarzania dostępne są pod adresem: <https://zzk.wroc.pl/wp-content/uploads/2022/02/Klauzula-informacyjna-dla-kontrahenta-jego-pracownikow-osob-reprezentujacych-....pdf>
<https://zzk.wroc.pl/wp-content/uploads/2022/02/Klauzula-informacyjna-dla-najemcow.pdf>



Szczegółowych informacji o lokalu i warunkach przetargu udziela: Dział Lokali Użytkowych Zarządu Zasobu Komunalnego ul. Św. Elżbiety 3, pokój nr 13, tel. 71-776-24-48, lub tel. 71-776-24-50 lub pokój nr 17, tel. 71-776-24-40

Link do ogłoszeń: https://bip.zzk.wroc.pl/?app=przetargi_lokale

Z-ca Dyrektora ds.
Obsługi Klienta
Anna Nowak