

## **Istotne informacje oraz dokumenty dotyczące Nieruchomości**

### **Spis treści**

1. Status prawny Nieruchomości
  - 1.1. Księga wieczysta
  - 1.2. Wypis z rejestru gruntów, wyrys z mapy ewidencyjnej
  - 1.3. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego
  - 1.4. Ochrona konserwatorska
2. Opis techniczny Nieruchomości, w tym budynków
  - 2.1. Opis budynków
  - 2.2. Dokumentacja techniczna
  - 2.3. Aktualne przeglądy techniczne
3. Świadectwo charakterystyki energetycznej budynków
4. Dostęp do drogi publicznej
5. Oświadczenie Oferenta/Kupującego
6. Infrastruktura techniczna oraz uwarunkowania wynikające z korzystania z Nieruchomości

## **1. STATUS PRAWNY NIERUCHOMOŚCI**

### **1.1. Księga wieczysta**

Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr WR1K/00092409/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Wydruk księgi wieczystej stanowi załącznik A.

### **1.2. Wypis z rejestru gruntów, wyrys z mapy ewidencyjnej**

Uproszczony wypis z rejestru gruntów oraz mapa ewidencyjna stanowią załącznik B.

### **1.3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**

Nieruchomość położona jest na terenie objętym ustaleniami obowiązującego planu miejscowego uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia Nr L/1753/02 z dnia 04.07.2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części obszaru Starego Miasta – rejon Uniwersytetu Wrocławskiego.

Link do w/w uchwały:

<https://baw.um.wroc.pl/UrządMiastaWroclawia/document/43541/>

### **1.4. Ochrona konserwatorska**

Nieruchomość podlega ochronie konserwatora zabytków m.in. na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uchwała Rady Miejskiej Wrocławia Nr L/1753/02 z dnia 04.07.2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części obszaru Starego Miasta – rejon Uniwersytetu Wrocławskiego).

Budynek (dawna Oficyna) znajdujący się na terenie Nieruchomości wpisany jest do konserwatorskiego spisu zabytków architektury i budownictwa. Ujęty jest w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Wrocławia oraz w Wojewódzkiej Ewidencja Zabytków.

Nieruchomość zlokalizowana jest na terenie Starego Miasta, które:

- zostało wpisane w dniu 12.05.1967 r. decyzją A/1580/212 „w sprawie wpisania dobra kultury do rejestrów zabytków” do rejestru zabytków
- Zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8.09.1994 r., uznane zostało za pomnik historii (Monitor Polski -Rok 1994 nr 50, poz. 425),
- stanowi park kulturowy „Stare Miasto” utworzony Uchwałą nr LVI/1465/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10.04.2014 r.

## 2. OPIS TECHNICZNY NIERUCHOMOŚCI, W TYM BUDYNKÓW

### 2.1. Opis budynków

Nieruchomość położona przy pl. bp. Nankiera 1a we Wrocławiu zabudowana jest – zgodnie z danymi z Zarządu Geodezji Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu - dwoma połączonymi ze sobą budynkami:

1) budynkiem stanowiącym dawną oficynę budynku przy pl. bp. Nankiera 1 (w przeszłości Pałac Książąt Opolskich). Wcześniej wraz z budynkiem przy pl. bp. Nankiera 1 stanowił on jeden obiekt. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów:

- identyfikator budynku: 026401\_1.0001.AR\_26.54/6.1\_BUD,
- liczba kondygnacji nad/podziemnych: 3/1,
- powierzchnia zabudowy: 536 m<sup>2</sup>

Czwarta kondygnacja nadziemna – strych.

2) budynkiem dobudowanym do w/w oficyny - zgodnie z wypisem z rejestru gruntów:

- identyfikator budynku: 026401\_1.0001.AR\_26.54/6.2\_BUD,
- liczba kondygnacji nad/podziemnych: 1/1,
- powierzchnia zabudowy: 181 m<sup>2</sup>

Budynki nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dojście do budynku nr 1 odbywa się przez budynek nr 2, do którego dostęp realizowany jest obecnie przez zabudowaną działkę gruntu numer 54/5 oraz przez niezabudowaną działkę gruntu numer 54/7, AM-26, obręb Stare Miasto.

Budynki zlokalizowane na nieruchomości przy pl. Biskupa Nankiera 1a przylegają do budynków położonych na następujących działkach gruntu: numer 54/1, 54/3 i 54/5, AM-26, obręb Stare Miasto.

#### Stan techniczny Budynków:

Zgodnie z Protokołem okresowej kontroli stanu technicznej sprawności obiektu budowlanego (cykl roczny) wykonanym w dn. 12.11.2025 r. stan techniczny określono jako średni (procent zużycia budynku: 43,15% (stan techniczny średni - zużycie od 31% do 50% - w elementach obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Wymagane wykonanie naprawy bieżącej wytypowanych elementów w większym zakresie lub (oraz) naprawy głównej, czyli remontu polegającego na wymianie co najmniej jednego elementu obiektu budowlanego.

Powierzchnia zabudowy łącznie: 717,00 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa łącznie: ok. 1 307,50 m<sup>2</sup>, w tym:

- parter: ok. 508,00 m<sup>2</sup>
- I piętro: ok. 394,30 m<sup>2</sup>
- II piętro: ok. 405,20 m<sup>2</sup>

Kubatura: 4 308,00 m<sup>3</sup>

W budynku nr 1 znajduje się 5 pomieszczeń (zlokalizowanych na różnych kondygnacjach), do których na dzień ogłoszenia rokowań nie ma dostępu.

W momencie przeniesienia prawa własności nieruchomości, bez dostępu pozostaną kolejne trzy pomieszczenia (o łącznej powierzchni ok. 56,5 m<sup>2</sup>) zlokalizowane na poziomie parteru, które obecnie obsługiwane są od strony działki o nr ewid. 54/7 (poprzez dwa odrębne wejścia).

Ogrodzenie terenu: nie występuje  
 Drogi wewnętrzne: płyty betonowe, kostka brukowa  
 Elementy małej architektury: nie występują  
 Zieleń wysoka, zieleń niska: nie występuje  
 Fundamenty: ceglane  
 Ściany konstrukcyjne: murowane, ceglane  
 Przewody wentylacyjne grawitacyjne, dymowe: murowane, ceglane  
 Ściany działowe: z cegły pełnej, konstrukcji drewnianej oraz z płyt g-k na konstrukcji metalowej  
 Stropy: na parterze strop Kleina, na wyższych kondygnacjach stropy belkowe o konstrukcji drewnianej  
 Schody: drewniane zabiegowe  
 Balustrady: drewniane  
 Więźba dachowa: drewniana  
 Dach :  
     Budynek nr 1 - wielospadowy kryty dachówką karpiówką; częściowo kryty papą  
     Budynek nr 2 - płaski kryty papą asfaltową na deskowaniu  
 Kominy: murowane  
 Obróbki blacharskie: stal ocynkowana  
 Kanalizacja deszczowa: żeliwna, PCV  
 Tynki zewnętrzne: cementowo – wapienne  
 Tynki i okładziny wewnętrzne: cementowo – wapienne, okładziny ceramiczne  
 Podłogi i posadzki: ceramiczne, drewniane, wykładziny dywanowe i z PCV  
 Malowanie tynków: farby emulsyjne i olejne  
 Stolarka okienna: drewniana (okna skrzynekowe)  
 Stolarka drzwiowa zewnętrzna: stalowa, drewniana  
 Stolarka drzwiowa wewnętrzna: stalowa, drewniana płytowa i płycinowa  
 Urządzenia zamocowane do ścian i dachu: anteny, siatka nad dziedzińcem  
 Instalacje c.o.: grzejniki żeliwne, rury stalowe, PP (zasilana z sieci miejskiej)  
 Instalacja gazowa: nie występuje  
 Instalacja wody zimnej: rury stalowe ocynkowane, PP  
 Instalacja wody ciepłej użytkowej: rury stalowe ocynkowane, PP  
 Kanalizacja sanitarna: żeliwna, PCV  
 Instalacja wodociągowa do celów p.poż.: nie występuje  
 Instalacja wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej i instalacji klimatyzacji: w części warsztatowej  
 Instalacja elektryczna: oświetleniowa, gniazd wtykowych, siłowa  
 Instalacje słaboprądowe: komputerowa, telefoniczna  
 Instalacje uziemiające i odgromowe: stalowa  
 Systemy alarmowe i inne specjalnego przeznaczenia: oddymiające  
 Systemy i urządzenia p.poż.: gaśnice, oddymianie  
 Instalacje wewnętrzne (wodociągowa, elektryczna i c.o.) sprawne.

Nabywca nieruchomości będzie zobowiązany do wykonania trwałego oddzielenia Nieruchomości uniemożliwiającego wejście na teren nieruchomości należącej do Uniwersytetu Wrocławskiego (działki nr 54/7, AM-26, obręb Stare Miasto).

## 2.2. Dokumentacja techniczna

Spis dokumentacji (dokumentacja do wglądu po wcześniejszym uzgodnieniu terminu):

Lp.	Nazwa opracowania	Rok
1	Ekspertyza techniczna - sposób zabezp. ściany szczytowej	1979
2	Projekt kolorystyki elewacji	1975

3	Rzuty kondygnacji	lata 70-te
4	PTR - instalacji elektrycznej	1971
5	PT - instalacji c.o.	1971
6	PT - węzła ciepłego	1971
7	Ekspertyza techn. nt przyczyn pęknięcia ścian i zabezp. bud.	1996
8	Koncepcja wejścia do budynku od ul. Łaciarskiej	1994
9	PB - modernizacja nawierzchni dziedzińca	1998
9A	Kosztorys inwestorski	1998
10	PB - modernizacja zewnętrzna kanalizacji	1998
10A	Kosztorys inwestorski	1998
11	Ocena stanu technicznego budynku	1999
12	Dokumentacja powykonawcza sieci komputerowej- j.w. + ul. Kuźnicza 34, Kuźnicza 35, pl. Uniwersytecki 15	2000
13	Projekt przebudowy i kolorystyki elewacji	1999
14	Kosztorys inwestorski	1999
15	Przedmiar robót	1999
16	Projekt Budowlany. Instalacja oddymiania 2-ch klatek schodowych w budynku UWr	2005
16A	Dziennik Budowy + protokół pomiaru stanu izolacji – wykonanie instalacji oddymiania 2 klatek schodowych	2005
17	Koncepcja - Aranżacja wystroju toalet	--
*	Studium programowo przestrzenne zagospodarowania oficyn budynków przy ul. Szewskiej 35, 36 i pl. Nankiera 1a	12.2011
*	Inwentaryzacja budowlana pomieszczeń objętych studium programowo przestrzennym zagospodarowania oficyn budynków przy ul. Szewskiej 35, 36 i pl. Nankiera 1a	12.2011
	<i>Remont pomieszczeń Instytutu Muzykologii</i>	
18	PW	09.2017
18A	Przedmiar robót – architektura	"
18B	Kosztorys inwestorski – architektura	"
18C	Przedmiar robót – inst. sanitarne	"
18D	Kosztorys inwestorski – inst. sanitarne	"
18E	Przedmiar robót – inst. elektryczne	"
18F	Kosztorys inwestorski – inst. elektryczne	"
19	STWiOR	"
20	Zbiornicze zestawienie kosztów remontu	"

### 2.3. Aktualne przeglądy techniczne

Spis dokumentacji (do wglądu po wcześniejszym umówieniu terminu):

- 1) Protokół okresowej kontroli stanu technicznej sprawności obiektu budowlanego nr 46/R/2025 (cykl roczny) z dnia 12.11.2025 r.
- 2) Protokół okresowej kontroli stanu technicznej sprawności obiektu budowlanego nr 25/5L/2024 (cykl 5 letni) z dnia 09.10.2024 r.
- 3) Protokół z pomiarów instalacji elektrycznej nr 23/2021 z dnia 02.09.2021 r.
- 4) Protokół nr 2003841/2025 z dn. 07.04.2025 r. okresowej kontroli przewodów kominowych.
- 5) Protokół przeglądu instalacji oddymiania klatek schodowych z dn. 09.06.2025 r.

### **3. ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU**

Świadectwo charakterystyki energetycznej numer SCHE/10977/1035/2024, ważne do 20.05.2034 r. (do wglądu).

### **4. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ**

Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Aktualnie dostęp do niej jest realizowany poprzez nieruchomości stanowiące własność Uniwersytetu Wrocławskiego oznaczone w ewidencji gruntów jako działki numer 54/7 oraz 54/5, AM-26, obręb Stare Miasto.

Zgodnie z Decyzją Dyrektora Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu nr 250/2020 z dnia 16.09.2020 r. zatwierdzającą projekt podziału działki, z której została wydzielona Nieruchomość będąca przedmiotem niniejszych rokowań, przy zbywaniu działki numer 54/8, AM-26, obręb Stare Miasto, należy ustanowić odpowiednią służebność drogową obciążającą działki nr 54/7, AM-26 oraz 54/5, AM-26, obręb Stare Miasto, celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

Z uwagi na ograniczenie w dostępie do drogi publicznej, rokowania skierowane są do ograniczonej liczby osób, tj. wyłącznie do właścicieli/ użytkowników wieczystych działek gruntu położonych we Wrocławiu numer 54/1, 137/3, 58/2, 55/3, 55/5 oraz 54/3, AM-26, obręb Stare Miasto, sąsiadujących bezpośrednio z Nieruchomością oraz posiadających własny dostęp do drogi publicznej, dzięki któremu będzie możliwa obsługa komunikacyjna Nieruchomości.

W związku z powyższym, w toku procedury sprzedaży Nieruchomości wymagane będzie złożenie przez Oferenta/Kupującego oświadczeń opisanych niżej w pkt 5 (wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 4 do ogłoszenia), jako że Nieruchomość (tj. działka numer 54/8, AM-26, obręb Stare Miasto) uzyska na skutek jej sprzedaży dostęp do drogi publicznej – przez działki gruntu Oferenta/ Kupującego.

## 5. OŚWIADCZENIA OFERENTA/KUPUJĄCEGO

Oferent składający Zgłoszenie udziału w rokowaniach zobowiązany jest do złożenia wraz ze Zgłoszeniem, podpisanego oświadczenia o następującej treści:

*Uniwersytet Wrocławski  
Pl. Uniwersytecki 1  
50-137 Wrocław*

..... (imię i nazwisko, nazwa Oferenta)  
zapewnia, że przypadku wygrania rokowań na sprzedaż nieruchomości zabudowanej położonej we Wrocławiu pl. Biskupa Nankiera 1a:

- *zrzecnie się służebności drogowej przebiegającej przez nieruchomość stanowiącą własność Uniwersytetu Wrocławskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki o numerach: 54/7 oraz 54/5, AM-26, obręb Stare Miasto, Wrocław (dalej: „Służebność drogowa”), jako że Nieruchomość (działka numer 54/8, AM-26 obręb Stare Miasto) na skutek sprzedaży Oferentowi uzyska dostęp do drogi publicznej poprzez nieruchomość sąsiadującą, stanowiącą własność Oferenta,*
- *zrzeczenie się Służebności drogowej zostanie dokonane w formie aktu notarialnego, w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność Nieruchomości,*
- *zrzeczenie się Służebności drogowej nie będzie powodować powstania jakichkolwiek roszczeń względem Uniwersytetu Wrocławskiego, ani w dacie zawarcia umowy przenoszącej własność Nieruchomości, ani po jej zawarciu,*
- *zapewnienie zrzeczenia się Służebności drogowej zostanie złożone przez Kupującego w umowie przedwstępnej, w umowie warunkowej oraz w umowie przenoszącej własność Nieruchomości.*

---

*Data, podpis*

Wzór oświadczenia, o którym mowa powyżej stanowi załącznik nr 4 do Ogłoszenia.

## **6. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA ORAZ UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI**

Nieruchomość położona jest w centrum Wrocławia, w zwartej zabudowie, w której zlokalizowana jest infrastruktura techniczna służąca Nieruchomości oraz nieruchomościom sąsiadującym (wodna, kanalizacyjna, ciepłownicza, teletechniczna, itp.).

Przyłącza wodociągowe, kanalizacyjne i elektryczne przebiegają przez sąsiednie nieruchomości.

### Energia cieplna:

Budynki zasilane są w energię ciepłą z węzła cieplnego c.o. będącego własnością firmy FORTUM Power and Heat Polska sp. z.o.o., który jest zlokalizowany w piwnicy budynku nr 2. Dostęp do węzła możliwy jest wyłącznie przez budynek sąsiedni położony przy ul. Szewskiej 35. Węzeł cieplny posiada dwa obiegi grzewcze instalacji centralnego ogrzewania, z których jeden zasila budynek Nankiera 1a. Przez pomieszczenie węzła przebiegają przewody sieci cieplnej zasilające inne węzły cieplne.

Właścicielem węzła i sieci cieplnej jest FORTUM Power and Heat Polska sp. z.o.o. z siedzibą we Wrocławiu. Nabywca Nieruchomości będzie zobowiązany do zapewnienia służbom specjalistycznym dostępu do sieci i węzła.

### Energia elektryczna:

Zasilanie elektryczne budynku Nankiera 1a ze złącza kablowego umieszczonego na zewnątrz budynku Nankiera 4.

### Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków:

Zaopatrzenie Nieruchomości w wodę i odprowadzanie ścieków przez nieruchomość sąsiednią położoną przy pl. Nankiera 1. Na przyłączy wodociągowym studnia wodomierzowa z podlicznikiem umieszczona w przejściu bramnym pomiędzy dziedzińcami wewnętrznym, rozliczenie zużycia wody ścieków na podstawie odrębnego porozumienia.

### Sieć światłowodowa:

W obrębie Nieruchomości zlokalizowana jest sieć światłowodowa, składająca się z mufy światłowodowej (zlokalizowanej w studziencie telekomunikacyjnej na dziedzińcu wewnętrznym) oraz z kabli światłowodowych rozchodzących się z tej mufy. Kable odcinkowo przebiegają przez Nieruchomość – w tym w kanałach podziemnych oraz po ścianach wewnątrz budynku.

Przebieg sieci światłowodowej w obrębie Nieruchomości wraz z lokalizacją mufy – do wglądu.

Na dzień podpisania aktu notarialnego przeniesienia prawa własności nieruchomości sieć światłowodowa będzie nieaktywna.

### Dostęp do piwnicy budynku sąsiedniego:

Wejście do piwnicy budynku przy ul. Szewskiej 35 zlokalizowane jest od strony jego zaplecza i możliwe jest wyłącznie przez Nieruchomość przy pl. bp. Nankiera 1a. Nabywca Nieruchomości zobowiązany będzie do ustanowienia odpowiedniej służebności gruntowej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości przy ul. Szewskiej 35 (działka nr 54/3, AM-26, obr. Stare Miasto) mającej na celu zapewnienie dostępu do piwnicy.

### Inne uwarunkowania:

Fragment Nieruchomości (grunt o pow. 35m<sup>2</sup> zlokalizowany w obrębie dziedzińca wewnętrznego - zgodnie z poniższą mapą) wykorzystywany jest jako miejsce

ustawienia 5 kontenerów na odpady komunalne na potrzeby obsługi nieruchomości sąsiedniej (działki nr 54/1, AM-26, obr. Stare Miasto).

