

Zarządzenie Nr G/162/09
Burmistrza Ścinawy
z dnia 2 czerwca 2009r.

w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonej do zbycia- lokalu mieszkalnego przy ulicy Jana Pawła II Nr 8/4 w Ścinawie.

Na podstawie art.30 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.z 2001r. Nr 142, poz.1591, ze zm.) art.11 ust.1, art.13 ust.1, art.35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r.Nr 261, poz.2603, ze zm.)oraz w wykonaniu Uchwały Nr 56 Rady Gminy i Miasta w Ścinawie z dnia 30 kwietnia 1999. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Ścinawa, zmienionej Uchwałą Nr 88 Rady Gminy i Miasta w Ścinawie z dnia 22 października 1999r., Uchwałą Nr XXIX/190/2000 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 28 grudnia 2000r., Uchwałą Nr XXXVIII/252/2001 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 29 listopada 2001r. i Uchwałą Nr III/34/2002 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 30 grudnia 2002r., zarządzam, co następuje:

§ 1.Ogłasza się wykaz nieruchomości przeznaczonej do zbycia- samodzielnego lokalu mieszkalnego Nr 4 położonego w budynku Nr 8 przy ulicy Jana Pawła II w Ścinawie łącznie z pomieszczeniem przynależnym i wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, na którym ten budynek jest posadowiony, oznaczonego numerem geodezyjnym 360/8 w obr.2 miasta Ścinawy o pow. 464 m², wynoszącej 13/100, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2.Wykaz, o którym mowa w § 1, podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Ścinawa na okres 21 dni.

§ 3.Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Załącznik do Zarządzenia Nr G/162/09 Burmistrza Miasta i Gminy Ścinawa z dnia 2 czerwca 2009r. w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonej do zbycia- lokalu mieszkalnego przy ulicy Jana Pawła II Nr 8/4 w Ścinawie.

W Y K A Z

samodzielnego lokalu mieszkalnego Nr 4 położonego w budynku Nr 8 przy ulicy Jana Pawła II w Ścinawie wraz z pomieszczeniem przynależnym i wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, na którym ten budynek jest posadowiony, oznaczonego numerem geodezyjnym 360/8 w obr.2 miasta Ścinawy o pow. 464 m2., wynoszącej 13/100.

Lp.	Oznaczenie lokalu mieszkalnego	Stan prawny lokalu	Opis lokalu mieszkalnego	Cena Nieruchomości w zł	Udział lokalu we własności nieruchomości wspólnej i w prawie użytkowania wieczystego gruntu
1.	Samodzielny lokal mieszkalny Nr 4 położony na I piętrze budynku Nr 8 przy ulicy Jana Pawła II w Ścinawie	Lokal wolny w sensie prawnym i faktycznym	Samodzielny lokal mieszkalny o pow. 50, 18 m2 składający się z pokoju i pokoju z aneksem kuchennym wraz z pomieszczeniem przynależnym –toaletą o pow., 3, 50 m2	68 000 W tym: Cena lokalu- 65719 Cena gruntu- 2281	13/100

1.Dla nieruchomości zabudowanej budynkiem Nr 8 przy ulicy Jana Pawła II w Ścinawie, oznaczonej numerem geodezyjnym 360/8 o pow. 464 m2, położonej w obrębie 2 miasta Ścinawy Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lubinie prowadzi księgę wieczystą numer 15205.

2. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Ścinawy uchwalonym Uchwałą nr XLIII/273/2005 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 30 czerwca 2005r., opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 156 z dnia 18 sierpnia 2005r. pod poz.3023 nieruchomość nr geod.**360/8 obręb 2 m. Ścinawa** zlokalizowana jest na terenie oznaczonym na rysunku planu (załącznik nr 1 uchwały) symbolem **MN/44, w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, „K” ochrony krajobrazu.** Działka leży na terenie określonym granicami powodzi z 1997r. oraz strefą zagrożenia powodziowego.

Zgodnie z ustaleniami planu:

1. **MN/1-80** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 4 mieszkań w budynku),
 - 1) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzone,

- 2) dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolnostojące na tyłach działki w taki sposób by niebyły widoczne z drogi publicznej, nie przekraczających 25% powierzchni użytkowej zabudowy działki,
- 3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 10m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 - b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych,
 - c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
 - e) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 35% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - f) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

Ochrona konserwatorska:

strefa „B” ochrony konserwatorskiej, obejmująca obszar dawnego przedmieścia odrzańskiego, park miejski oraz skwer po dawnym cmentarzu ewangelickim czyli obszar strefy „A” na Starym Mieście oraz dodatkowo ulicą Łąkową, przez Zimnicę do ulicy Żołnierskiej z jej zabudową po obu stronach, dalej do skrzyżowania z ulicą Mickiewicza, gdzie obejmuje obie pierzeje aż do rzeki Zimnicy łącząc się ze strefą „A”. Dodatkowo obejmuje także skwer pocmentarny przy ulicy Kościuszki i Kilińskiego, przylegający do Młynówki:

- a) wszelka działalność inwestycyjna winna być prowadzona z uwzględnieniem istniejących związków przestrzennych i planistycznych.
- b) z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków powinno się uzgadniać działania inwestycyjne przy obiektach ujętych w rejestrze zabytków oraz w ewidencji dóbr kultury oraz przy pracach dotyczących ciągów komunikacyjnych (zmiany rodzaju nawierzchni, korekta przebiegu).
- c) ochronie podlega zachowany układ przestrzenny przedmieścia w tym układ dróg z ich oryginalną (zachowaną fragmentarycznie) nawierzchnią, linią zabudowy, parcelacja terenu i układ zieleni.
- d) należy dążyć do pełnej rewaloryzacji obiektów ujętych w ewidencji dóbr kultury. Prace remontowe i modernizacyjne, prowadzone przy dobrach kultury nie wpisanych do rejestru zabytków podlegają uzgodnieniu ze Służbą Ochrony Zabytków. W przypadku remontu i wymiany witryn, okien i drzwi wskazane jest zachowanie wielkości otworów, tradycyjnych podziałów skrzydeł oraz utrzymanie istniejących dekoracji powiązanych z tymi otworami (obramienia, nadokienniki, parapety, podokienniki)

- e) należy zachować historyczny układ zieleni aleję platanową wzdłuż ul. Mickiewicza.
- f) wskazana jest docelowa likwidacja elementów dysharmonizujących i zakłócających historyczny układ przestrzenny.
- g) wymagane jest dostosowanie nowej, uzupełniającej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i ukształtowania brył budynków, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów współczesnych i historycznych.
- h) teren po zlikwidowanym cmentarzu katolickim należy pozostawić niezabudowanym z możliwością obsadzenia niską zielenią urządzoną.
- i) o prowadzeniu prac ziemnych powiadamiać Służbę Ochrony Zabytków.
- j) należy zachować historyczny układ przestrzenny parku miejskiego, przebieg dróg i kompozycję zieleni parkowej. Prace ziemne w strefie „B” można prowadzić po uprzednim pozytywnym uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Utrzymać charakter promenady wokół dawnych murów miejskich z obsadzeniem w formie alei.
- k) zaleca się kontynuację zabudowy o luźnym charakterze wzdłuż ul. Batorego.
- l) proponuje się lokalizację w miejscu dawnego seminarium obiektu użyteczności publicznej.
- m) w pierwotnych granicach ochronie podlega cmentarz parafialny w zakresie układu alei i zieleni oraz nagrobków. Prace renowacyjne, inwestycyjne i porządkowe uzgadniać należy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- n) ochronie podlega także cmentarz przyklasztorny w zakresie układu zieleni oraz nagrobków. Prace renowacyjne, inwestycyjne i porządkowe uzgadniać należy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego jako teren historycznych przedmieść, obszar południowo- zachodni miasta, teren dawnego założenia klasztorno- szpitalnego a także teren portu:

- a) w obszarze strefy nie ma obowiązku opiniowania czy uzgadniania wszystkich inwestycji. Ochronę krajobrazu na tym obszarze pozostawia się w kompetencjach służb architektonicznych i urbanistycznych w mieście.
- b) działania konserwatorskie zmierzają do ochrony atrakcyjnej sylwety miasta z głównych szlaków komunikacyjnych. Wysokość realizowanej nowej zabudowy nie może zakłócać sylwety historycznego ośrodka miejskiego- wysokość, bryła i kubatura nie mogą przesłaniać panoramy miasta ani nad nią dominować.
- c) winien być zachowany historyczny układ dróg ul. Kościuszki, Świerczewskiego, Lipowa oraz tworzona w ciągach tych ulic zabudowa mieszkaniowa oraz budynki użyteczności publicznej powinna posiadać wysokie architektoniczne wymagania estetyczne.
- d) należy dążyć do odtworzenia lub zachowania historycznych nawierzchni ulic i placów.
- e) należy zachować historyczny układ zieleni w formie szpalerów drzew wzdłuż ulic; zaleca się poddanie szczególnym wymaganiom estetycznym ogródków frontowych oraz ogrodzeń posesji.
- f) nowa, uzupełniająca zabudowa i jej intensywność winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i ukształtowania brył budynków w ramach współistnienia elementów kompozycji współczesnej i historycznej.
- g) ochronie podlega układ urbanistycznych osiedli w zachodniej części miasta (przebieg dróg i układ działek).
- h) nowa zabudowa powinna być realizowana w ramach kameralnych osiedli o intensywności zabudowy zbliżonej do osiedli istniejących do trzech kondygnacji z poddaszem.

Budynek nr 8 przy ulicy Jana Pawła II w Ścinawie jest obiektem zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków decyzją Nr rej. 830/L z dn. 28.12.1988 r.

Obiekty znajdujące się w rejestrze objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z treści odpowiednich przepisów szczególnych, w tym przede wszystkim z „ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami”

Pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, w myśl art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wymaga prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru; wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku; prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru; prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru; prowadzenie badań archeologicznych; przemieszczanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru; trwałe przeniesienie zabytku ruchomego wpisanego do rejestru, z naruszeniem ustalonego tradycją wystroju wnętrza, w którym zabytek ten się znajduje; dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru; zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku; umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów, z zastrzeżeniem art. 12 ust. 1; podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru; poszukiwanie ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych, w tym zabytków archeologicznych, przy użyciu wszelkiego rodzaju

3. Grunt uzbrojony jest w przyłącze energetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne.

4. Cywilnoprawna umowa sprzedaży jest odpłatną dostawą towaru-lokalu mieszkalnego i podlega przepisom ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2004r. Nr 54, poz. 535 ze zm.). Sprzedaż używanego lokalu mieszkalnego jest zwolniona z podatku VAT. Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste jest również zwolnione z podatku VAT.

5. Osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt. 1 i pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) winny złożyć wniosek o nabycie w terminie do dnia 15 lipca 2009r.

6. Nabywcy zobowiązują się pokryć koszty opracowania dokumentacji technicznej budynku Nr 8 przy ul. Jana Pawła II w Ścinawie w części odpowiadającej udziałowi nabywanego lokalu w nieruchomości wspólnej. Zapis ten umieszczony będzie w umowie notarialnej sprzedaży lokalu.

7. Gmina Ścinawa oświadcza, biorąc pod uwagę przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t. j. Dz. U. z 2006 r., Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), a to art. 5 ust. 3, 4 oraz 5 cytowanej ustawy, iż dla budynku położonego w Ścinawie, przy ulicy Jana Pawła II Nr 8 nie została ustalona, w formie świadectwa charakterystyki energetycznej, jego charakterystyka energetyczna, określająca wielkość energii wyrażoną w kWh/m²/rok niezbędnej do zaspokojenia różnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku.

Gmina Ścinawa oświadcza również, iż nie posiada świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego położonego w Ścinawie przy ulicy Jana Pawła II Nr 8/4, ani też lokalu mieszkalnego najbardziej reprezentatywnego dla budynku przy ulicy Jana Pawła II Nr 8 w Ścinawie.

Osoba ustalona nabywcą w drodze przetargu oświadcza, iż akceptuje oświadczenie Gminy Ścinawa jw., jak również oświadcza, iż wyraża zgodę na sprzedaż lokalu bez świadectwa charakterystyki energetycznej.

Ponadto nabywca nieruchomości w drodze przetargu oświadcza, iż, wobec powyższego, nie wnosi i nie będzie wnosić żadnych roszczeń i pretensji z tytułu braku ustalenia, braku sporządzenia oraz braku przekazania, czy też udostępnienia w jakikolwiek sposób przez Gminę Ścinawa stosownego świadectwa charakterystyki energetycznej.

Nabywca nieruchomości w drodze przetargu ponadto wyraża zgodę na odpowiednie umieszczenie zapisów o treści podanej powyżej w umowie notarialnej sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ulicy Jana Pawła II Nr 8/4 w Ścinawie.

8. Za nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntu nabywca wnosi pierwszą opłatę stanowiącą 25% ceny gruntu uzyskanej w wyniku przetargu, która płatna jest przed zawarciem umowy notarialnej oraz opłaty roczne stanowiące 1% ceny gruntu uzyskanej w wyniku przetargu, które płatne są z góry, bez uprzedniego wezwania do zapłaty, w terminie do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego, za który przypada płatność. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

9. Informuje się, że nieruchomość opisana wyżej jest przeznaczona do zbycia.

Szczegółowy opis przedmiotu sprzedaży, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego:

budynek mieszkalny nr 8

Budynek jest obiektem zabytkowym Nr rej. 830/L z dn. 28.12.1988 r. podlegającym ochronie i jest objęty wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z treści odpowiednich przepisów szczególnych.

Budynek w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny został wybudowany w technologii tradycyjnej. Budynek został wybudowany około 1900 r. Jest to budynek o trzech kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczony. Fundamenty budynku wykonano jako murowane z cegły i kamienia; ściany nośne murowane z cegły; stropy drewniane ze ślepym pułapem; dach o konstrukcji drewnianej, pokryty papą; rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej; tynki i okładziny wewnętrzne: wykonane jako tynki zwykłe cem.-wap. malowane farbami wapiennymi i klejowymi; elewacje i okładziny zewnętrzne: gładkie, cem.-wap. malowane farbą emulsyjną; podłogi i posadzki: drewniane; okna: częściowo drewniane skrzynkowe, częściowo wymienione na nowe z PCV;

Wyposażenie w instalacje: elektryczną (podtynkową, żarową 220V; telefoniczną); wodociągową podłączoną do sieci miejskiej; kanalizacyjną (odprowadzoną do sieci zewnętrznej); c.o. z pieców w lokalach mieszkalnych

Dane liczbowe:

Powierzchnia zabudowy $\Rightarrow 270 \text{ m}^2$

W przedmiotowym budynku znajduje się siedem lokali mieszkalnych.

zużycie techniczne (ZT)

Budynek znajduje się w niezadowalającym stanie technicznym. Zużycie techniczne oceniam na około 55%.

Budynek wymaga częściowego remontu z wykonaniem wzmocnień i wymianą części elementów konstrukcyjnych.

Zgodnie z zaleceniami opinii technicznej Instytutu Budownictwa Politechniki Wrocławskiej wykonanej w październiku 2001 r. w celu ustabilizowania odkształceń ściany szczytowej budynku nr 8 należy wykonać jej skotwienie z następną ścianą poprzeczną budynku nr 8. W celu wykonania skotwienia należy wykonać odpowiedni projekt podający średnicę, rodzaj i rozmieszczenie kotew.

Ponadto podczas wizji lokalnej sporządzonej w maju 2008 w lokalu nr 5 ujawniono konieczność wymiany lub wzmocnienia części wspólnych budynku: elementów konstrukcyjnych stropów w poziomie podłóg i sufitów oraz rozwiązania problemu zawilgocenia części ścian jak również konieczność naprawienia kominów.

zużycie funkcjonalne (ZF)

Zużycie funkcjonalne w ścisły sposób związane jest z przyjętą funkcją eksploatacyjną obiektu budowlanego. Ponieważ przedmiotowy budynek (funkcja mieszkalna), a w szczególności wyceniany lokal mieszkalny może w pełnym zakresie pełnić ustaloną dla niego funkcję - nie uwzględniano zużycia funkcjonalnego;

zużycie środowiskowe (ZŚ)

Nie stwierdzono czynników środowiskowych wpływających na utratę wartości przedmiotowego lokalu.

zużycie łączne (ZC)

Podsumowując wyniki oceny poszczególnych rodzajów zużycia (ZT, ZF i ZŚ) ustalono, że zużycie łączne (ZC) budynku w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny jest równe jego zużyciu technicznemu i wynosi około 55%.

lokal mieszkalny nr 8/4

Objęty wyceną lokal mieszkalny położony jest na I piętrze w opisanym powyżej budynku. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 50,18 m². W skład lokalu wchodzi: dwa pokoje (w tym jeden z aneksem kuchennym). Do lokalu przynależy toaleta o powierzchni 3,50 m² umiejscowiona na tej samej kondygnacji przedmiotowego budynku.

Wykończenie wewnętrzne:

Podłogi - podłogi drewniane częściowo pokryte wykładzinami rulonowymi z pcv; stan techniczny podłóg ocenia się jako niezadowalający;

Okładziny wewnętrzne - na ścianach i sufitach tynki zwykłe cem.-wap. malowane farbami emulsyjnymi; stan techniczny okładzin wewnętrznych ocenia się jako niezadowalający;

Stolarka okienna i drzwiowa - okna: stare, drewniane, skrzynkowe podwójne; drzwi: płytowe drewniane; stan techniczny stolarki ocenia się jako niezadowalający;

Instalacje - lokal wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną, c. o. z pieca kaflowego; elektryczna (podtynkową i żarową)

Ocena stanu technicznego lokalu

Ogólny stan techniczny lokalu oceniam jako niezadowalający. Lokal wymaga remontu.