

**Zarządzenie Nr G/42/2012**  
**Burmistrza Ścinawy**  
**z dnia 28 lutego 2012r.**

w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży- lokalu mieszkalnego przy ulicy Batorego 22/4 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, art.13 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r.Nr 102, poz. 651 ze zm.) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XVI/74/2007 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 31 lipca 2007r.w sprawie zasad sprzedaży mieszkań komunalnych, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 21 sierpnia 2007r.Nr 205 poz. 2528 zmienionej Uchwałą Nr XXXVI/160/2008 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 25 lipca 2008r. w sprawie zmiany zasad sprzedaży mieszkań komunalnych, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 12 sierpnia 2008r. Nr 217 pod poz. 2439, Uchwałą Nr III/21/10 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 29 grudnia 2010r. w sprawie zmiany zasad sprzedaży mieszkań komunalnych opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 39 z dnia 18 lutego 2011r. pod poz. 523 oraz Uchwałą Nr XX/82/11 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 28 września 2011r. w sprawie zmiany zasad sprzedaży mieszkań komunalnych opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 213 z dnia 17 października 2011r. pod poz. 3670,  
**zarządzam, co następuje:**

**§ 1.**

Ogłasza się wykaz nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży- samodzielnego lokalu mieszkalnego Nr 4 położonego w budynku Nr 22 przy ulicy Batorego w Ścinawie wraz z pomieszczeniami przynależnymi łącznie z oddaniem w użytkowanie wieczyste na lat 81, tj. do dnia 19 października 2093r. gruntu oznaczonego numerem geodezyjnym 116/3 o pow. 0,0206 ha w obr. 2 miasta Ścinawy w udziale wynoszącym 0,3005, 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.

**Sporządziła:Julia Sobko**

Załącznik do Zarządzenia Nr G/42/2012 Burmistrza Ścinawy  
z dnia 28 lutego 2012r. w sprawie ogłoszenia wykazu  
nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży  
lokalu mieszkalnego przy ulicy Batorego 22/4 w Ścinawie.

### **W Y K A Z**

samodzielnego lokalu mieszkalnego Nr 4, położonego w budynku Nr 22 przy ulicy Batorego w Ścinawie wraz z pomieszczeniami przynależnymi łącznie z oddaniem w użytkowanie wieczyste na lat 81, tj. do dnia 19 października 2093r. gruntu oznaczonego numerem geodezyjnym 116/3 o pow. 0,0206 ha w obr.2 miasta Ścinawy w udziale wynoszącym 0,3005 we wspólnych częściach budynków i w gruncie.

Lp.	Oznaczenie lokalu mieszkalnego	Stan prawny lokalu	Opis lokalu mieszkalnego	Cena lokalu w zł	Udział lokalu we własności nieruchomości i wspólnej
1.	Samodzielny lokal mieszkalny Nr 4 położony w budynku Nr 22 przy ulicy Batorego w Ścinawie.	Lokal zajęty na podstawie umowy o najem	lokal mieszkalny Nr 4 o pow. 66,70 m <sup>2</sup> składający się z czterech pokoi, kuchni, łazienki z wc, wc, przedpokoju I pomieszczenia garderoby, położony na poddaszu w budynku Nr 22 przy ulicy Batorego w Ścinawie wraz z pomieszczeniami przynależnymi: 1. Pomieszczenie piwnicy o pow. 9,50 m <sup>2</sup> ; 2. Pomieszczenie kotłowni o pow. 1,10 m <sup>2</sup> .	<b>118 327,25</b>	3005/10000

1. Dla nieruchomości zabudowanej, oznaczonej numerem geodezyjnym 116/3 o pow. 0,0206 ha, w obr. 2 miasta Ścinawy, Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lubinie prowadzi księgę wieczystą numer **LE1U/00024303/2**.

Przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania-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. 3024, nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem MU/7. Działka leży w granicach powodzi z 1997r. oraz w strefie zagrożenia powodziowego, a także w strefie "K" ochrony krajobrazu. Nieruchomość wpisana jest do gminnej ewidencji zabytków i zgodnie z tekstem planu jest przeznaczona pod:

**1.MU/1-37– przeznaczenie podstawowe– zabudowa mieszkaniowo-usługowa, wielorodzinna, w ramach której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych,**

1) dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy istniejącej:

a) modernizacje i rozbudowy istniejących budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,  
b) budowa nowych budynków na drodze wtórnych podziałów działek, zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych,

2) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane, urządzenia towarzyszące, zieleni urządzona,

3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska,

4) obiekty powinny nawiązywać formą do miejscowej tradycji budowlanej,

5) gabaryty budynków powinny nawiązywać do obiektów sąsiadujących,

6) ustala się ograniczenie wysokości noworealizowanej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej do 7) kondygnacji plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14m od poziomu terenu do szczytu kalenicy

8) dopuszcza się lokalizacje dominant architektonicznych, po uprzednim uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

- 9)zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
- 10)ustala się obowiązek sytuowania usług w parterach budynków w taki sposób ażeby nadać witrynom estetyczny charakter ekspozycyjny,
- 11)dopuszcza się usytuowanie lokali usługowych na wyższych kondygnacjach pod warunkiem, że w parterze znajduje się inny lokal usługowy,
- 12)dopuszcza się przeznaczenie całego obiektu pod lokalizację usług,
- 13)można lokalizować urządzenia infrastruktury technicznej w formie przybudowanej do obiektu,
- 14)zagospodarowanie funkcjonalno-przestrzenne wewnątrz kwartałów zabudowy należy przeznaczyć pod zieleń, a posadzki należy projektować z zastosowaniem historycznych materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesnych materiałów ceramicznych,
- 15)zakazuje się rozbudowy parterów w formie wysuniętej przed elewację budynku,
- 16)zakazuje się lokalizację parkingów garaży i komórek wewnątrz kwartałów,
- 17)linie wewnętrznych podziałów własnościowych należy zachować i uczynić, dopuszcza się lokalizację letnich ogródków gastronomicznych wewnątrz kwartałów.

**Jako obiekt figurujący w wojewódzkiej ewidencji zabytków, budynek Nr 22 przy ulicy Batorego w Ścinawie podlega ochronie wynikającej z ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami” oraz z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jw. 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.**

**Strefa zagrożenia powodziowego:**

- 1)określa się strefę zagrożenia powodziowego wody 1%, której obszar został przedstawiony na rysunku planu kreskowaniem,
- 2)na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - a)zabrania się lokalizacji obiektów kubaturowych i inwestycji, które w razie wystąpienia powodzi mogą niekorzystnie wpływać na swobodny przepływ wody, środowisko naturalne oraz zdrowie ludzi i zwierząt, a także gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych i innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,
  - b)zabrania się wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
  - c)zabrania się sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk,
  - d)zabrania się zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód oraz brzegu,
  - e)zabrania się wznoszenia obiektów budowlanych zawierających kondygnacje podziemne,
  - f)dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych na słupach,
  - g)w nowo realizowanych obiektach należy stosować materiały wodoodporne konstrukcyjne oraz wykończeniowe,
  - h)fundamenty nowo realizowanych obiektów powinny być odpowiednio skonstruowane i głęboko posadowione na warstwach gruntów, które nie ulegną rozmyciu,
  - i)wszelkie instalacje w przyziemiu budynków powinny być zabezpieczone przed zamoczeniem,
  - j)przyłącza elektryczne i techniczne powinny być usytuowane na wysokości powyżej spodziewanego poziomu wody powodziowej,
  - k)kocioł instalacji grzewczej i ciepłej wody powinien być umieszczony na kondygnacji powyżej

spodziewanego poziomu wody powodziowej,

l)ściany fundamentowe oraz przyziemie należy zaizolować izolacją pionową i poziomą,

m)w przyziemiu budynków należy zaprojektować odpowiednio duże okna i bramy garażowe, które w razie wystąpienia zalewu umożliwią swobodny przepływ wody,

3)dla nowych obiektów budowlanych stawianych na słupach obowiązują następujące zasady:

a)konstrukcja dolnej części budynku powinna opierać się na odpowiednim szkielecie żelbetowym,

b)pomieszczenia mieszkalne powinny być położone dostatecznie wysoko, powyżej poziomu spodziewanej wody powodziowej,

c)w przyziemiu budynku powinny znajdować się pomieszczenia gospodarcze, garaże lub letnie nie ogrzewane pomieszczenia mieszkalne; kondygnacja taka powinna być usytuowana na odpowiednio wysokim nasypie,

d)ściany osłonowe przyziemia powinny być tak wykonane i z takich materiałów, aby nie tamowały przepływającej wody,

4)wszelka zabudowa oraz prowadzenie robót i czynności na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód, wymagają przed uzyskaniem pozwolenia wodnoprawnego uzgodnienia z właściwymi organami gospodarki wodnej i ochrony środowiska,

5)dla zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych wyznacza się 50m strefę ochronną liczoną od stopy wału oraz zabrania się:

a)przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż korony wałów pojazdami, konno lub przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych,

b)uprawy gruntu, sadzenie drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3m od stopy wału,

c)rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiania znaków przez nieupoważnione osoby,

d)wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50m od stopy wału,

e)wszelkie odstępstwa od wyżej wymienionych ustaleń wymagają uzgodnienia z właściwymi organami gospodarki wodnej.

#### **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 wymogom 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.**

3. W ewidencji gruntów teren oznaczony jest jako B-grunty rolne zabudowane.

4.Grunut uzbromiony jest w urządzenia infrastruktury technicznej.

5.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.). Dostawa (sprzedaż) przez gminę dotychczasowemu lokatorowi używanego przez niego lokalu mieszkalnego- jest zwolniona z opodatkowania podatkiem VAT na podstawie art.43 ust.1 pkt.10 a powołanej wyżej ustawy, albowiem w stosunku do tych obiektów nie przysługiwało dokonującemu ich dostawy prawo do obniżenia

kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego i dokonujący ich dostawy nie ponosił wydatków na ich ulepszenie, w stosunku do których miał prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego. Oddanie ułamkowej części gruntu w użytkowanie wieczyste jest opodatkowane stawką 23% zgodnie z art. 29 ust.5a powołanej wyżej ustawy. Podatek uiszcza nabywca przed zawarciem umowy notarialnej. Cena ułamkowej części gruntu oznaczonego numerem geodezyjnym 116/3 w obr.2 miasta Ścinawy o pow. 206 m<sup>2</sup> w udziale 3005/10000 została ustalona na kwotę 2 160,00 zł. Za nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntu nabywca wnosi pierwszą opłatę roczną stanowiącą 25% ceny gruntu, ustaloną na kwotę 540,00 zł. Na podstawie art. 68 ust.1 a stosuje się do niej bonifikatę zgodnie z Uchwałą Nr XX/82/11 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 28 września 2011r. w sprawie zmiany zasad sprzedaży mieszkań komunalnych (publikacja w dniu 17 października 2011r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 213 pod poz. 3670). Po zastosowaniu bonifikaty I opłata roczna wynosi 5,40 zł netto. Kwota 6,64 zł brutto (wraz z 23% podatkiem VAT) płatna jest przed zawarciem umowy notarialnej.

Opłaty roczne stanowiące 1% ceny gruntu wynoszącej 2 160,00 zł. ustalone zostały na kwotę 21,60 zł i płatne są z góry, bez uprzedniego wezwania do zapłaty, w terminie do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego, za który przypada płatność wraz z podatkiem VAT wynoszącym 23% stanowiącym kwotę 4,97 zł. Łącznie do zapłaty pozostaje kwota 26,57 zł. brutto. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu może być aktualizowana nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

6.Nabywca nieruchomości zobowiązuje się uczestniczyć w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich, jeżeli urządzenia infrastruktury technicznej zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.

7.Osoba, której 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 10 kwietnia 2012r.** Najemca lokalu mieszkalnego zostanie powiadomiony pisemnie o przysługującym mu pierwszeństwie w nabyciu lokalu mieszkalnego, pod warunkiem złożenia oświadczenia w terminie określonym w zawiadomieniu.

8.Nabywca zobowiązuje się pokryć koszty opracowania dokumentacji technicznej budynku Nr 22 przy ulicy Batorego w Ścinawie w części odpowiadającej udziałowi w nieruchomości wspólnej. Zapis ten umieszczony będzie w umowie notarialnej sprzedaży lokalu.

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

10.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 Batorego Nr 22 nie została ustalona, w formie świadectwa charakterystyki energetycznej, jego charakterystyka energetyczna, określająca wielkość energii wyrażoną w kWh/m<sup>2</sup>/rok niezbędnej do zaspokojenia różnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku.

Gmina Ścinawa oświadcza również, iż nie posiada świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego opisanego w wyżej, ani też lokalu mieszkalnego najbardziej reprezentatywnego dla budynku wskazanego wyżej.

11.Najemca oświadcza, iż akceptuje oświadczenie Gminy Ścinawa jw., jak również oświadcza, iż wyraża zgodę na sprzedaż lokalu bez świadectwa charakterystyki energetycznej.

12.Ponadto wnioskujący 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.

13.Najemca ponadto wyraża zgodę na odpowiednie umieszczenie zapisów o treści podanej powyżej w umowie notarialnej sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ulicy Batorego 22/4 w Ścinawie.

**Sporządziła: Julia Sobko**