

7. Stan nieruchomości

7.1. Stan prawny

Nieruchomość ma uregulowany stan prawny. Prawo własności do nieruchomości na rzecz **MIEJSKI ZAKŁAD BUDYNKÓW MIESZKALNYCH SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, BĘDZIN, 277508413, 0000002882 ujawnione jest w księdze wieczystej KA1B/00020116/5. Działy I -Sp. i IV wolne od wpisów. Sposób użytkowania – tereny mieszkaniowe (B)

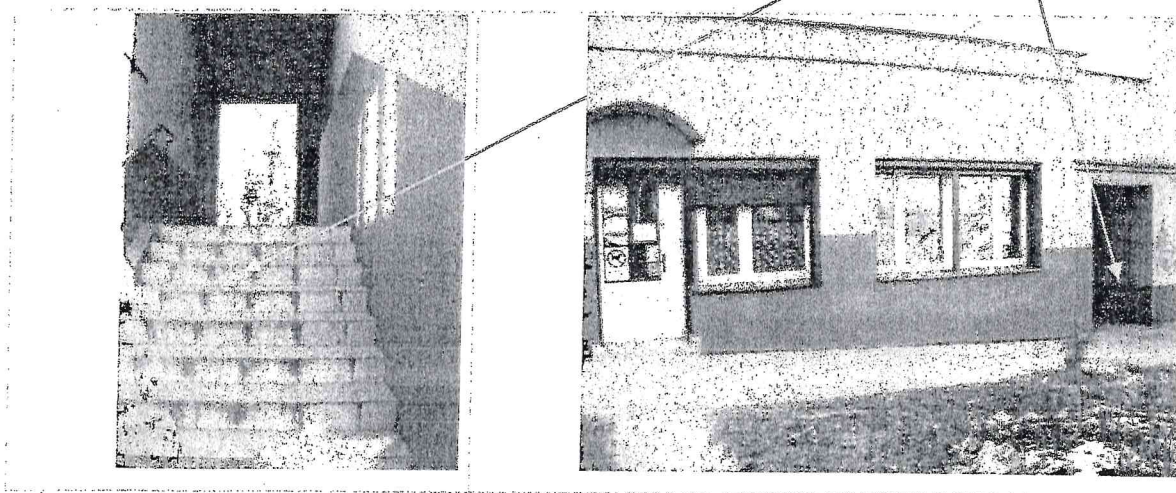
W dziale III **OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ**

NIEODPŁATNA I NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU SCHODAMI USYTUOWANYMI NA DZIAŁCE O NUMERZE GEODEZYJNYM 2/5 OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NUMER KA1B/00020116/5, POMIĘDZY ŚCIANĄ BUDYNKÓW 1 MAJA 2 I 1 MAJA 2A, KTÓRE TO SCHODY STANOWIĄ ŁĄCZNIK KOMUNIKACJI PIESZEJ Z ULICY 1 MAJA DO DZIAŁKI OZNACZONEJ NUMEREM GEODEZYJNYM 2/6, KARTA MAPY 38, O POWIERZCHNI 0,1637 HA OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NUMER KA1B/00009111/7, USTANOWIONA NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA, UŻYTKOWNIKA LUB POSIADACZA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W BĘDZINIE, STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ GRUNTU OZNACZONĄ W EWIDENCJI GRUNTÓW NUMEREM GEODEZYJNYM 2/6, OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NUMER KA1B/00009111/7

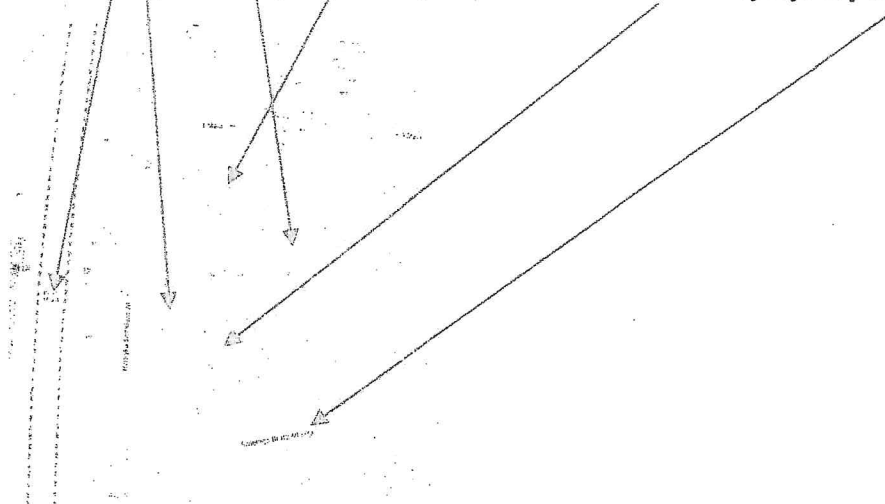
7.2. Stan zagospodarowania nieruchomości

W czasie przeprowadzonej wizji w terenie stwierdzono, że:

- przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest w Będzinie, obręb Będzin, w dzielnicy Warpie, przy ul. 1 Maja 2A
- wyceniana działka gruntu graniczy od północy z ulicą 1 Maja (z działką nr 1) a od południa z terenem rekreacyjno – wypoczynkowym (z działką nr 2/6). Na działce nr 2/6 znajduje się układ komunikacyjny z wjazdem od strony ulicy Brata Alberta oraz wejścia do budynku wielomieszkaniowego nr 2
- pomiędzy budynkami nr 2 i 2A (pasaż) odbywa się ruch pieszych. Z uwagi na zróżnicowaną wysokość terenu, ruch ten odbywa się schodami łączącymi ulicę 1 Maja (działka nr 1) z terenem rekreacyjno – wypoczynkowym (działką nr 2/6)



- sąsiedztwo, otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa od zachodu i wschodu. Po drugiej stronie ulicy Sienkiewicza biegnie linia kolejowa. Po południowej stronie działki nr 2/6 znajduje się ulica Brata Alberta



- kształt działki nr 2/5 – o wymiarach około 25 m x 11m
- dojazd z ulicy 1 Maja
- dostępne media; energia, woda, kanalizacja

Opis budynku, ul. 1-go Maja 2a

Ilość kondygnacji: budynek o funkcji biurowej, jednokondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony. Pow. zabudowy: 179m²

Powierzchnia netto: 289,51m²

w tym:

- parter 142,84m²
- piwnica 146,67m²

Fundamenty – betonowe. Mury z cegły pełnej. Tynk zewnętrzny akrylowy. Stropy – betonowe na dźwigarach stalowych. Sufity podwieszane na konstrukcji stalowej. Stropodach, kryty papą termozgrzewalną, ocieplony styropapą. Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej. Rynny i rury spustowe z PVC. Schody przy zejściu do części warsztatowej i w przejściu między budynkami 2 i 2A, betonowe wykończone płytkami terakotowymi.

Okna –z PCV, od frontu rolety antywłamaniowe, drzwi wewnętrzne drewniane. Drzwi wejściowe przeszklone. Podłogi pokryte panelami, wykładzinami PVC oraz płytkami. W części piwnicznej wyłożone płytkami. Budynek posiada instalację elektryczną i wodno - kanalizacyjną. Brak instalacji gazowej.

Remonty

Budynek został ocieplony w 2017 roku wraz z robotami towarzyszącymi. Centralne ogrzewanie oparto na dwóch piecach elektrycznych. Wymieniono całą instalację elektryczną. Częściowo wymieniono instalację wodno – kanalizacyjną i wykonano nowe pomieszczenia WC. Wykonano też izolacje zewnętrzne, przeciwwilgociowe murów piwnicznych.

Stan techniczno - użytkowy

Budynek obecnie jest w przeciętnym stanie technicznym. Standard pomieszczeń parteru określa się jako dobry a pomieszczeń piwnicznych jako dostateczny.

Powierzchnia pomieszczeń

Parter 142,84 m²

Administracja zasobów komunalnych:

Biuro	- 15,25 m ²	wys. 2,58m
Biuro obsługi	- 27,98 m ²	
Pom. socjalne	- 4,23 m ²	
Korytarz	- 7,50 m ²	
Łazienka	- 1,50 m ²	
Biuro	- 16,50 m ²	
Biuro	- 9,20 m ²	
Biuro	- 12,00 m ²	Σ 94,16 m ²

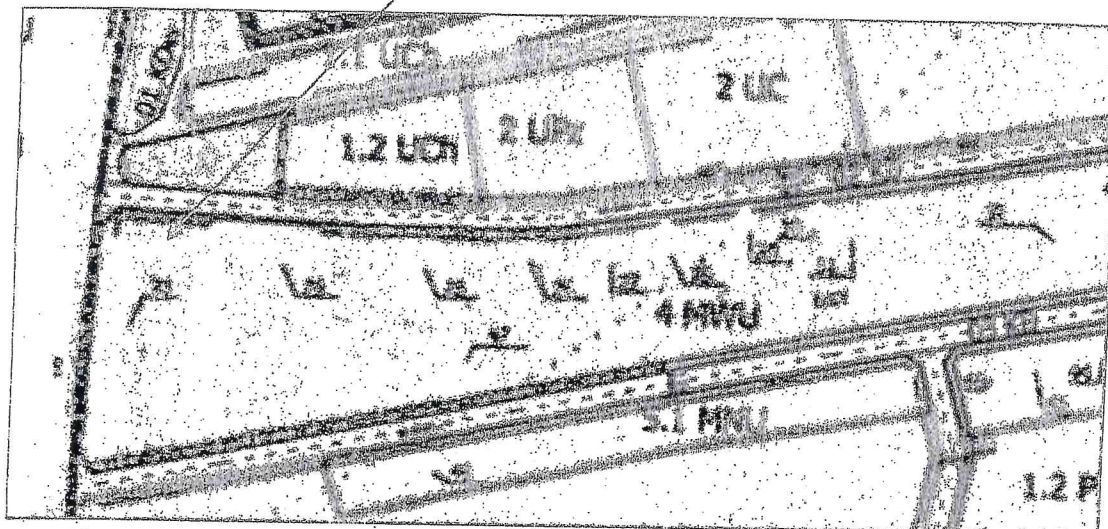
Grupa remontowa

Wejście + korytarz	- 23,62 m ²	
Przedsiónek + Umywalka +WC	- 3,26 m ²	
Biuro	- 9,80 m ²	
Biuro	- 12,00 m ²	Σ 48,68 m ²

Warsztat (piwnica) 146,67 m²

Korytarz	- 15,75 m ²	
Magazyn	- 36,00 m ²	
Warsztat	- 72,10 m ²	
Korytarz	- 5,16 m ²	
Narzędziownia	- 13,30 m ²	
Umywalka	- 4,36 m ²	Σ 146,67 m ²

8. Przeznaczenie nieruchomości



Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Będzina (mpzp) dla ternu położonego w dzielnicy Warpie (Uchwała Nr LIV/960/2010)

przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie oznaczanej symbolem 4MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

§ 13.

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) wolnostojące usługi nieuciążliwe,

b) wbudowane usługi w parterach budynków,

c) usługi publiczne,

d) zieleni urządzonej o charakterze ogólnodostępnym z towarzyszącymi urządzeniami wypoczynkowo – rekreacyjnymi,

e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

f) wewnętrzna komunikacja, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, placówki gospodarcze.

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) adaptacja, rozbudowa, nadbudowa i remonty istniejących budynków mieszkalnych z dopuszczeniem zmiany formy dachu, przy spełnieniu warunków ujednoczenia rozwiązań architektonicznych, w tym kolorystyki, w skali zespołu zabudowy lub ciągu ulicznego,

b) w zakresie ochrony przed hałasem, o której mowa w przepisach odrębnych tereny MWU zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: - dla zabudowy usługowej wolnostojącej: do 2 kondygnacji tj. do 9m, - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługową w parterach budynków: 4 kondygnacje + poddasze, tj. do wysokości 15m, - powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60 % powierzchni działki, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej 20%,

d) realizacja zieleni urządzonej w sposób zorganizowany, z uwzględnieniem potrzeb miejsc postojowych i urządzeń wypoczynkowo – rekreacyjnych

e) dla terenów i obiektów wskazanych do ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 4, § 8 i § 9, f) zachowanie linii zabudowy, jak określono w § 32 uchwały,

g) w celu zapewnienia dojazdu do nowych działek budowlanych, ustala się konieczność budowy dróg dojazdowych i wewnętrznych,

h) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zgodnie z ustaleniami §32,

4) ustala się zakaz: a) realizacji garaży wolnostojących, poza garażami: wbudowanymi, podziemnymi oraz związanymi z istniejącą zabudową mieszkaniową b) realizacji napowietrznej sieci i przyłączy energetycznych.

§ 9.1.

Wykaz obiektów zabytkowych zakwalifikowanych do ochrony w ramach zapisu w zmianie planu, oznaczonych na rysunku zmiany planu następującymi numerami

12) kamienice, ul. Sielecka / 1 Maja 2, lata trzydzieste XX wieku (nr 23).