

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej dz. ew. nr 13/11, 13/13, 13/14, 13/15, 13/16 w obrębie 0178, położonej w Częstochowie przy ulicy Noskowskiego, dzielnica Podjasnogórska, woj. śląskie


Podjęcie porównawcze, metoda korygowania ceny średniej



AUTOR OPERATU: Małgorzata Dzikon, nr upr. 6076
Wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

Warszawa, dn. 03.02.2021 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości	Częstochowa, ul. Noskowskiego, działki nr 13/11, 13/13, 13/14, 13/15, 13/16 Dzielnica Podjasnogórska, woj. śląskie
Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu niezabudowanego stanowiącego działki ew. nr 13/11, 13/13, 13/14, 13/15, 13/16 położonego w Częstochowie przy ul. Noskowskiego, w dzielnicy Podjasnogórskiej, obręb 0178. Działki te zajmują łączny obszar 1,2039 i stanowią grunt o kształcie nieregularnego wieloboku i ukształtowaniu terenu płaskim. Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr CZ1C/00187646/6.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego
Metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Oszacowana wartość nieruchomości	<p>Wartość rynkowa: 4 730 000 zł</p> <p>Wartość przy wymuszonej sprzedaży: 4 044 000 zł</p>
Autor operatu	 mgr inż. Małgorzata Dzikon nr upr. 6076
Data sporządzenia operatu	03.02.2021 r.

SPIS TREŚCI

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.....	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny.....	4
2. Określenie celu wyceny.....	4
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	4
3.1. Podstawa formalna wyceny.....	4
3.2. Podstawy materialno – prawne i metodologiczne.....	4
3.3. Źródła danych merytorycznych.....	5
4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości.....	5
5. Opis stanu przedmiotu wyceny.....	5
5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny.....	5
5.2. Lokalizacja i stan otoczenia.....	11
5.3. Stan techniczno – użytkowy.....	12
6. Funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego.....	12
7. Charakterystyka oraz analiza rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.....	13
7.1. Charakterystyka rynku lokalnego.....	13
7.2. Analiza rynku nieruchomości lokalowych w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.....	13
8. Rodzaj określanej wartości nieruchomości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny.....	15
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny i przedstawienie obliczeń.....	17
10. Określenie wartości rynkowej dla sprzedaży wymuszonej (WRW).....	22
11. Wynik końcowy z uzasadnieniem.....	23
12. Klauzule – warunki i ograniczenia.....	23
13. Podpis autora opracowania.....	23
14. Załączniki.....	24

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu niezabudowanego stanowiącego działki ew. nr 13/11, 13/13, 13/14, 13/15, 13/16 położonego w Częstochowie przy ul. Noskowskiego, w dzielnicy Podjasnogórskiej, obręb 0178.

Działki te zajmują łączny obszar 1,2039 ha i stanowią grunt o kształcie nieregularnego wieloboku i ukształtowaniu terenu płaskim.

Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr CZ1C/00187646/6.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości oraz wartości nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży.

2. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej na potrzeby postępowania upadłościowego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna wyceny

Operat szacunkowy został sporządzony na zlecenie Syndyka masy upadłości DOLCAN PLUS S.A. w upadłości.

3.2. Podstawy materialno – prawne i metodologiczne

1) podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. nr 2016, poz. 2147 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017, poz. 1509)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r. poz. 2109 ze zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165 z 2011 r. poz. 985);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 r. poz.707);
- Ustawa z dnia 24 maja 2013 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr z 2013r. poz. 1641);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. , poz. 459);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073);

2) podstawy metodologiczne:

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny wydane przez PFSRM

3.3. Źródła danych merytorycznych

- 1) informacje i dane techniczne uzyskane w trakcie wizji lokalnej w dniu 02.02.2021 r.,
- 2) protokół z badania księgi wieczystej KW CZ1C/00187646/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 03.02.2021 r.,
- 3) Wypis i wyrys z ewidencji gruntów
- 4) Decyzja nr 554 o warunkach zabudowy z dnia 10.05.2008 r.
- 5) Decyzja nr 1364 z dnia 30.12.2010 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na rozbiórkę płyty fundamentowej oraz na budowę zespołu budynków mieszalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, z wbudowanymi garażami wraz z Decyzjami zmieniającymi ww. decyzję, Nr 1137 z dn. 20.10.2014 r. i Decyzją nr 271 z dnia 21.03.2018 r.
- 6) Decyzja nr 1210 z dnia 06.11.2015 r. zmieniająca ww. decyzję i zatwierdzająca projekt budowlany zamienny
- 7) Zaświadczenie nr 1067 z dnia 12.10.2020 r. potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
- 8) dane o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych, kształtujących się na rynku lokalnym w Częstochowie pozyskane ze Starostwa Powiatowego w Częstochowie.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- 4.1. Data sporządzenia operatu.....03.02.2021 r.
- 4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny.....03.02.2021 r.
- 4.3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny....03.02.2021 r.
- 4.4. Data dokonania oględzin nieruchomości02.02.2021 r.

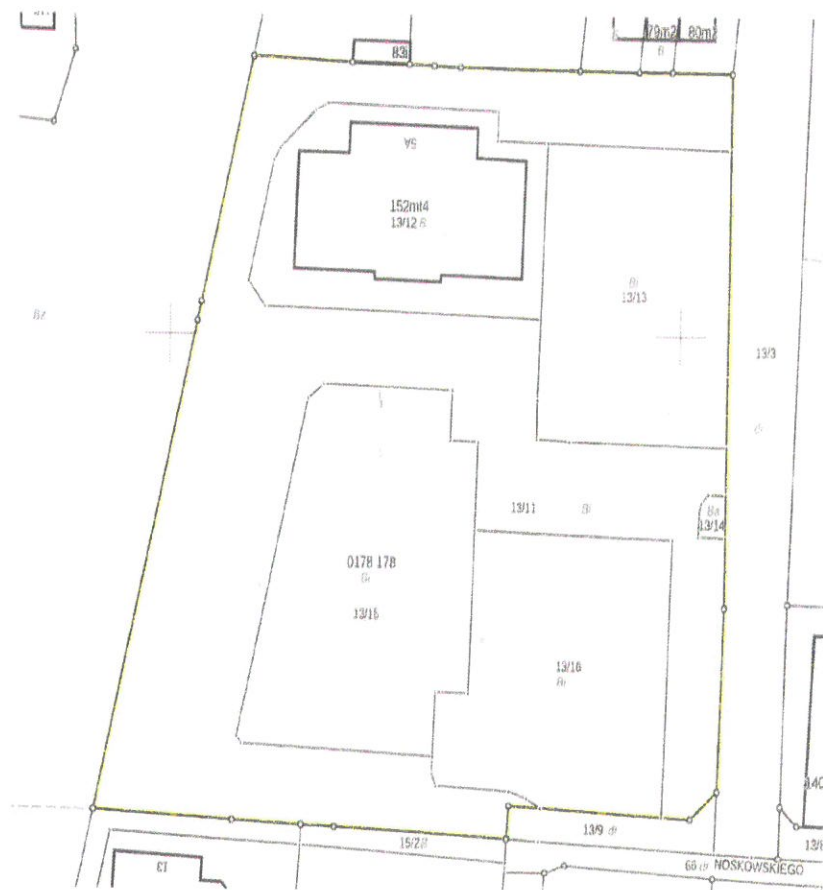
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny nieruchomości

Zgodnie z badaniem ewidencji gruntów przeprowadzonym w dniu 03.02.2021 r. na podstawie wypisu z ewidencji gruntów z dnia 07.11.2018, stwierdzono stan:

Województwo	śląskie	
Powiat	m. Częstochowa	
Jednostka ewidencyjna	m. Częstochowa	
Obręb ewidencyjny	0178, 178	
Właściciel, udział	1/1 Gmina m. Częstochowa	
Użytkownik wieczysty, udział	1/1 DOLCAN PLUS SPÓŁKA AKCYJNA	
Nr działki	13/11	
Powierzchnia (ha)	0,5964	
Użytek lub klasa	Rodzaj	Bi – inne tereny zabudowane
	Pow. (ha)	0,5964

Nr działki		13/13
Powierzchnia (ha)		0,1851
Użytek lub klasa	Rodzaj	Bi – inne tereny zabudowane
	Pow. (ha)	0,1851
Nr działki		13/14
Powierzchnia (ha)		0,0036
Użytek lub klasa	Rodzaj	Ba – tereny przemysłowe
	Pow. (ha)	0,0036
Nr działki		13/15
Powierzchnia (ha)		0,2301
Użytek lub klasa	Rodzaj	Bi – inne tereny zabudowane
	Pow. (ha)	0,2301
Nr działki		13/16
Powierzchnia (ha)		0,1887
Użytek lub klasa	Rodzaj	Bi – inne tereny zabudowane
	Pow. (ha)	0,1887
RAZEM:		1,2039 ha



Zgodnie z badaniem księgi wieczystej KW CZ1C/00187646/6 przeprowadzonym w dniu 03.02.2021 r. stwierdzono stan:

Dział I – oznaczenie nieruchomości:
Działki ewidencyjne: Numer działki: 13/11, 13/13, 13/14, 13/15, 13/16 Obręb ewidencyjny: 0178, MIASTO CZĘSTOCHOWA Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA Sposób korzystania: BI - INNE TERENY ZABUDOWANE Obszar całej nieruchomości: 1,2039 HA
Dział I - spis praw związanych z własnością:
Prawo użytkowania wieczystego Okres użytkowania - 2098-09-12
Dział II – własność:
Właściciele: 1/1 GMINA MIASTO CZĘSTOCHOWA Użytkownik wieczysty: 1/1 DOLCAN PLUS SPÓŁKA AKCYJNA
Dział III – ciężary i ograniczenia:
NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU NA CZAS NIEOZNACZONY POLEGAJĄCA NA: - PRAWIE BUDOWY, PRZEPROWADZANIA I PRZEBIEGU PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ OBCIĄŻONĄ URZĄDZEŃ SIECI GAZOWEJ WRAZ ZE WSZYSTKIMI OBIEKTAMI NIEZBĘDNYMI DO JEJ EKSPLOATACJI, - PRAWIE WSTĘPU, UŻYWANIA I KORZYSTANIA Z PASA GRUNTU SZEROKOŚCI 1,0 M (JEDEN METR) BIEGNĄCYM NA DŁUGOŚCI 42,00 M (CZTEREDZIEŚCI DWA METRY) WZDŁUŻ PÓŁNOCNO - WSCHODNIEJ GRANICY TEJ NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE NA PRAWIE DOSTĘPU SŁUŻB EKSPLOATACYJNYCH SPÓŁKI POD FIRMĄ POLSKA SPÓŁKA GAZOWNICTWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ OPDOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE W CELU WYKONYWANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z EKSPLOATACJĄ, NAPRAWĄ, KONSERWCJĄ, MODERNIZACJĄ, REMONTAMI I ROZBUDOWĄ URZĄDZEŃ SIECI GAZOWEJ ZNAJDUJĄCEJ SIĘ W TYM PASIE GRUNTU, PRZY CZYM UPRAWNIONY ZOBOWIĄZANY JEST KAŻDORAZOWO PO DOKONANIU WYŻEJ WYMIENIONYCH CZYNNOŚCI I PRAC DO PRZYWRÓCENIA STANU POPRZEDNIEGO W TERMINIE 30 (TRZYDZIEŚCI) DNI OD ZAKOŃCZENIA PRAC.
ROSZCZENIE O WYBUDOWANIE BUDYNKU I WYODRĘBNIENIE Z NIEGO LOKALU MIESZKALNEGO NR 12 ORAZ PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI TEGO LOKALU WRAZ Z PRAWAMI Z NIM ZWIĄZANYMI NIEZBĘDNYMI DO KORZYSTANIA Z NIEGO ZGODNIE Z AKTEM NOTARIALNYM STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU

ROSZCZENIE O WYBUDOWANIE BUDYNKU POŁOŻONEGO PRZY UL. ŚW. KAZIMIERZA NR 5A I WYODRĘBNIENIE Z NIEGO LOKALU MIESZKALNEGO NR 26 ORAZ PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI TEGO LOKALU WRAZ Z PRAWAMI Z NIM ZWIĄZANYMI NIEZBĘDNYMI DO KORZYSTANIA Z NIEGO WYNIKAJĄCEGO Z UMOWY DEWELOPERSKIEJ OBJĘTEJ AKTEM NOTARIALNYM STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU

ROSZCZENIE O WYBUDOWANIE BUDYNKU POŁOŻONEGO PRZY UL. ŚW. KAZIMIERZA NR 5A I WYODRĘBNIENIE Z NIEGO LOKALU MIESZKALNEGO NR 35 ORAZ PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI TEGO LOKALU WRAZ Z PRAWAMI Z NIM ZWIĄZANYMI NIEZBĘDNYMI DO KORZYSTANIA Z NIEGO WYNIKAJĄCEGO Z UMOWY DEWELOPERSKIEJ OBJĘTEJ AKTEM NOTARIALNYM STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU

ROSZCZENIE O WYBUDOWANIE BUDYNKU POŁOŻONEGO PRZY UL. ŚW. KAZIMIERZA NR 5A I WYODRĘBNIENIE Z NIEGO LOKALU MIESZKALNEGO NR 49 ORAZ PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI TEGO LOKALU WRAZ Z PRAWAMI Z NIM ZWIĄZANYMI NIEZBĘDNYMI DO KORZYSTANIA Z NIEGO WYNIKAJĄCEGO Z UMOWY DEWELOPERSKIEJ OBJĘTEJ AKTEM NOTARIALNYM STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU

ROSZCZENIE O WYBUDOWANIE BUDYNKU POŁOŻONEGO PRZY UL. ŚW. KAZIMIERZA NR 5A I WYODRĘBNIENIE Z NIEGO LOKALU MIESZKALNEGO NR 21 ORAZ PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI TEGO LOKALU WRAZ Z PRAWAMI Z NIM ZWIĄZANYMI NIEZBĘDNYMI DO KORZYSTANIA Z NIEGO WYNIKAJĄCEGO Z UMOWY DEWELOPERSKIEJ OBJĘTEJ AKTEM NOTARIALNYM STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU

ROSZCZENIE O WYBUDOWANIE BUDYNKU POŁOŻONEGO PRZY UL. ŚW. KAZIMIERZA NR 5A I WYODRĘBNIENIE Z NIEGO LOKALU MIESZKALNEGO NR 18 ORAZ PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI TEGO LOKALU WRAZ Z PRAWAMI Z NIM ZWIĄZANYMI NIEZBĘDNYMI DO KORZYSTANIA Z NIEGO WYNIKAJĄCEGO Z UMOWY DEWELOPERSKIEJ OBJĘTEJ AKTEM NOTARIALNYM STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU

ROSZCZENIE O WYBUDOWANIE BUDYNKU POŁOŻONEGO PRZY UL. ŚW. KAZIMIERZA NR 5A I WYODRĘBNIENIE Z NIEGO LOKALU MIESZKALNEGO NR 41 ORAZ PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI TEGO LOKALU WRAZ Z PRAWAMI Z NIM ZWIĄZANYMI NIEZBĘDNYMI DO KORZYSTANIA Z NIEGO WYNIKAJĄCEGO Z UMOWY DEWELOPERSKIEJ OBJĘTEJ AKTEM NOTARIALNYM STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU

ROSZCZENIE O WYBUDOWANIE BUDYNKU POŁOŻONEGO PRZY UL. ŚW. KAZIMIERZA NR 5A I WYODRĘBNIENIE Z NIEGO LOKALU MIESZKALNEGO NR 7 ORAZ PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI TEGO LOKALU WRAZ Z PRAWAMI Z NIM ZWIĄZANYMI NIEZBĘDNYMI DO KORZYSTANIA Z NIEGO WYNIKAJĄCEGO Z UMOWY DEWELOPERSKIEJ OBJĘTEJ AKTEM NOTARIALNYM STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU

CZYNI SIĘ WZMIANKE, IŻ SĄD REJONOWY DLA M.ST WARSZAWA W WARSZAWIE OGŁOSIŁ UPADŁOŚCI DOLCAN PLUS S.A. Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU

Dział IV – hipoteki:

HIPOTEKA UMOWNA

12000000,00 (DWANAŚCIE MILIONÓW) ZŁ

WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z UMOWY KREDYTU, UMOWA KREDYTU NR 25/2012/IIOW/874803 Z DNIA 14.08.2012 R.

SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA, WOŁOMIN, 00050956000000

HIPOTEKA UMOWNA

25000000,00 (DWADZIEŚCIA PIĘĆ MILIONÓW) ZŁ

WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU UMOWY ZGODNIE Z OŚWIADCZENIEM BANKU, UMOWA Z DNIA 22 LUTEGO 2013 ROKU NR 7/2013/IIOW/222138

SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA, WOŁOMIN, 00050956000000

HIPOTEKA UMOWNA

11000000,00 (JEDENAŚCIE MILIONÓW) ZŁ

WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z UMOWY KREDYTU, UMOWA KREDYTU NR 39/2013/OWŁ/237057 Z DNIA 04.11.2013R.

SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA, WOŁOMIN, 00050956000000

HIPOTEKA PRZYMUSOWA

1108060,53 (JEDEN MILION STO OSIEM TYSIĘCY SZEŚĆDZIESIĄT 53/100) ZŁ

ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA PIENIĘŻNEGO, POSTANOWIENIE O ZAPŁATĘ SYGN. AKT XXVIGC 19/16 Z DNIA 02.12.2016 R. WYDANE PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W WARSZAWIE XXVI WYDZIAŁ GOSPODARCZY

KOMPLEKSOWA OBSŁUGA BUDOWNICTWA "KOBNEXT" SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, CZĘSTOCHOWA, 240277419

Protokół wglądu do księgi wieczystej w załączeniu.

Zgodnie z Zaświadczeniem nr 1067 z dnia 12.10.2020 r. potwierdzającym przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, prawo użytkowania wieczystego działek ew. położonych w Częstochowie przy ul. św. Kazimierza 5a, o numerach ewid.: 13/11, 13/12, 13/13, 13/14, 13/15, 13/16 obr. 178, przekształciło się w prawo własności.

Zgodnie z informacjami uzyskanymi od zamawiającego na ww. nieruchomości będzie ustanowiona służebność gruntowa o następującej treści:

„Syndyk masy upadłości spółki pod firmą: DOLCAN PLUS Spółka Akcyjna w upadłości z siedzibą w Gdańsku oświadcza, że ustanawia nieodpłatną służebność gruntową na czas nieoznaczony polegającą na prawie przejazdu, przechodu i przeprowadzenia wszelkich mediów przez nieruchomość oznaczoną jako działka gruntu nr 13/11, o obszarze 0,5964 ha, objętą księgą wieczystą Nr CZ1C/00187646/6, opisaną w § 1 pkt II tego aktu, pasem gruntu stanowiącym wewnętrzną drogę dojazdową, biegnącą wzdłuż granicy działki nr 13/11 z działkami nr 13/13 i nr 13/12 wokół trzech stron budynku mieszkalnego usytuowanego na działce gruntu nr 13/12 i na całej jej szerokości wraz z możliwością korzystania z usytuowanych na działce gruntu nr 13/11 placu zabaw i miejsca do gromadzenia odpadów stałych - na rzecz każdorazowych

właścicieli nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntu nr 13/12, o obszarze 0,1818 ha, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr CZ1C/00099218/3, a której przebieg przedstawiono na załączonym do niniejszego aktu załączniku graficznym.”

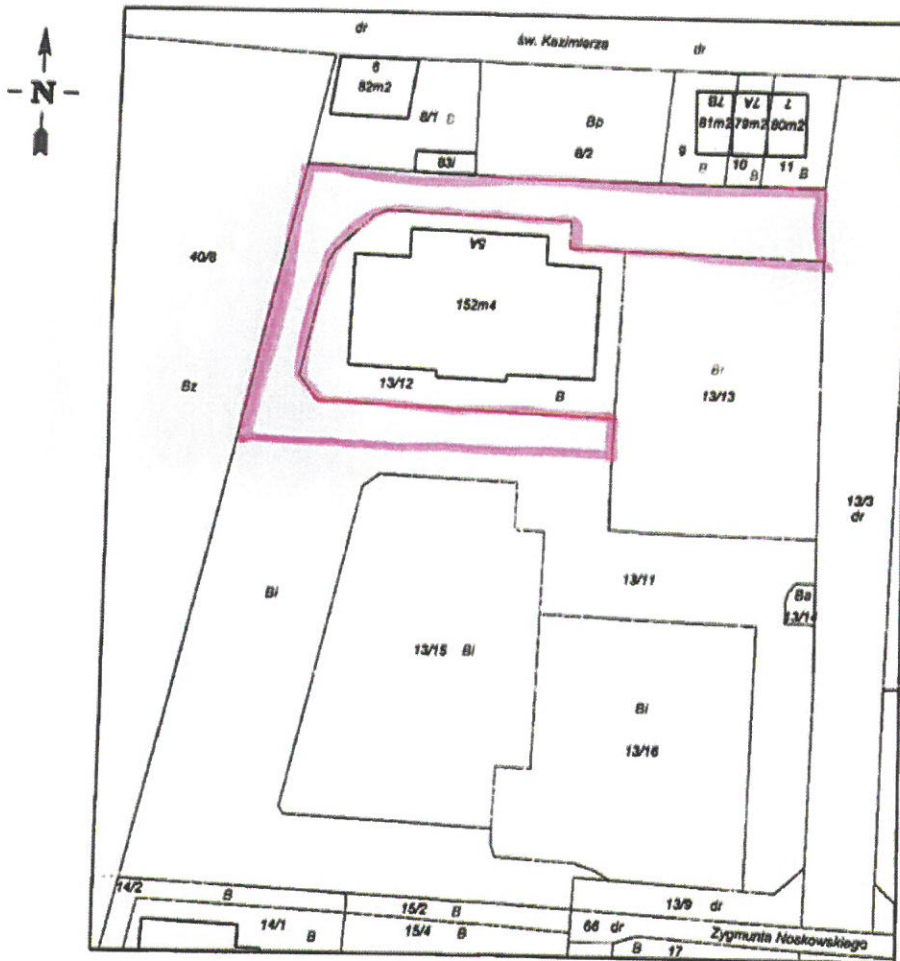
Prezydent Miasta Częstochowy
-62-

Województwo: ŚLĄSKIE
Powiat: M. CZĘSTOCHOWA
Gmina: M. CZĘSTOCHOWA
Miejscowość: CZĘSTOCHOWA
Jednostka ewidencyjna: 248401_1 - M. CZĘSTOCHOWA
Obręby ewidencyjne: 0178 - 178
Numery działek: 13/11, 13/12, 13/13, 13/14, 13/15, 13/16

Znak sprawy: GK.6621.1.3372.2.2020

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:1000



Sporządził(a): Agnieszka Gałązka według stanu na dzień: 2020-09-29
A.G.

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej



(Pieczęć urzędowa)

Z up. Prezydenta Miasta
A.G.
Agnieszka Stala
Inspektor

(Imię i nazwisko osoby upoważnionej)
2020-09-29

Częstochowa, dn. 2020-09-29

Zeskanowane w CamScanner

Zgodnie z art. 313 ust. 2 ustawy „Prawo upadłościowe sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5 (...). Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność przesyłu.

Pozostają w mocy po sprzedaży: Ujawniona w dziale III służebność przesyłu

Nie pozostają w mocy po sprzedaży: Ujawnione w dziale III prawa i roszczenia

Nie pozostają w mocy po sprzedaży: Ujawnione w dziale IV hipoteki

Oszacowanie wartości służebności przesyłu przedstawiono w punkcie nr 9.2 niniejszego operatu szacunkowego.

Dla przedmiotowej nieruchomości zostały wydane przez Prezydenta Miasta Częstochowa następujące decyzje:

- Decyzja nr 554 o warunkach zabudowy z dnia 10.05.2008 r. ustalająca sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu dla zamierzenia inwestycyjnego przewidzianego do realizacji, polegającego na budowie zespołu budynków mieszalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, z wbudowanymi garażami
- Decyzja nr 1364 z dnia 30.12.2010 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na rozbiórkę płyty fundamentowej oraz na budowę zespołu budynków mieszalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, z wbudowanymi garażami
- Decyzja nr 1137 z dnia 20.10.2014 r. zmieniająca Decyzję nr 1364 i zatwierdzająca projekt budowlany zamienny w części dotyczącej projektu zagospodarowania terenu
- Decyzja nr 1210 z dnia 06.11.2015 r. zmieniająca ww. decyzję i zatwierdzająca projekt budowlany zamienny dotyczący zmiany rozwiązań projektowych do projektu budowlanego budynku nr 2 zespołu budynków mieszalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, z wbudowanymi garażami.
- Decyzja nr 271 z dnia 21.03.2018 zmieniająca ww. decyzje w zakresie zatwierdzenia projektu budowlanego zamiennego dotyczącego zmiany rozwiązań projektowych w zakresie warunków ochrony przeciwpożarowej.

5.2. Lokalizacja i stan otoczenia

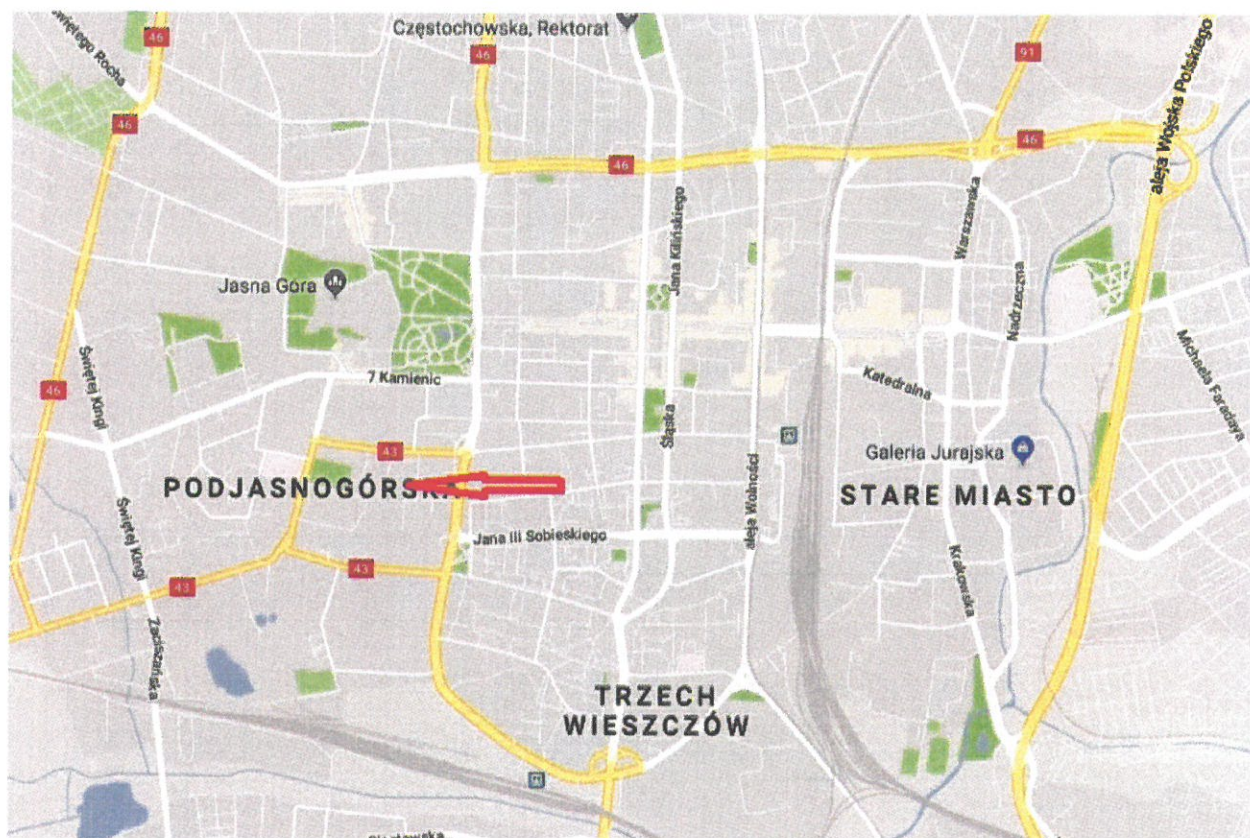
Przedmiot wyceny położony jest w Częstochowie, na terenie niewielkiej dzielnicy – Podjasnogórskiej.

Podjasnogórska – niewielka dzielnica Częstochowy położona w zachodniej części centrum miasta. Jej teren obejmuje wzgórze Jasna Góra wraz ze znajdującym się na nim klasztorem jasnogórskim. Na terenie dzielnicy znajdują się również parki podjasnogórskie, zaplecze hotelarsko-usługowe oraz osiedle mieszkalne.

Dzielnica jest skomunikowana dziennymi liniami autobusowymi 11, 21, 22 i 31, natomiast po ulicach stanowiących granicę z dzielnicą Śródmieście kursują dzienne linie autobusowe 12 i 16.

Przedmiot wyceny położony jest u zbiegu ulic Noskowskiego i Wagnera. W sąsiedztwie dominuje zabudowa jednorodzinna, na wschód w kierunku ulicy Pułaskiego zlokalizowany jest dyskont spożywczy Biedronka. Ulica Noskowskiego łączy się bezpośrednio z ulicą Pułaskiego, która stanowi granicę pomiędzy dzielnicą Podjasnogórską, Trzech Wieszców i Śródmieściem. Oceniając położenie i lokalizację nieruchomości należy zwrócić szczególną uwagę na dogodne połączenie komunikacyjne – poprzez ulicą Pułaskiego, która bezpośrednio prowadzi do centralnych punktów miasta, co wiąże się również z dobrą dostępnością do punktów socjalno – bytowych i usługowo – handlowych. W związku z powyższym jak

również mając na uwadze walory estetyczne najbliższego otoczenia, lokalizację nieruchomości na tle nieruchomości porównawczych przyjęto na poziomie dobrym.



5.3. Stan techniczno – użytkowy

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa – działki ew. nr 13/11, 13/13, 13/14, 13/15, 13/16 o łącznej powierzchni 1,2039 ha mają kształt nieregularnego wielokąta, umożliwiającą racjonalne zagospodarowanie. Granice działek przebiegają regularnie, teren działek pagórkowaty z częściowym nachyleniem. Teren działek jest niezabudowany, niezagospodarowany, nieogrodzony i porośnięty roślinnością (trawa, chwasty, drobne krzaki).

Działki posiadają uzbrojenie we wszystkie media – energia elektryczna, woda, kanalizacja, gaz. Nieruchomość zlokalizowana bezpośrednio przy drodze dojazdowej – dz. ew. nr 13/3 i 66.

6. FUNKCJA W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Nieruchomość położona jest na terenie, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, uchwalonym przez Radę Miasta Częstochowy Uchwałą Nr 825/LI/2005 z dnia 21 listopada 2005 r. przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem MWU - tereny zabudowy mieszanej: wielorodzinnej i usług rangi ogólnomiejskiej.

Zgodnie z zapisami studium:

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zabudowa wielorodzinna wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych
- usługi publiczne, w tym o zasięgu ogólnomiejskim, a także obiekty sakralne i cmentarze przykościelne
- usługi komercyjne dla mieszkańców, w tym obiekty handlu detalicznego oraz zespoły handlowo-usługowe
- obiekty zbiorowego zamieszkania
- parkingi i garaże, w tym wielopoziomowe i podziemne
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi
- zieleń osiedlowa ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zieleń izolacyjna

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów:

- działalność produkcyjna prowadzona w obiektach typu biurowego
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- stacje paliw z zapleczem usługowym

7. CHARAKTERYSTYKA ORAZ ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY

7.1. Charakterystyka rynku lokalnego

Rodzaj rynku – rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

Obszar rynku – miasto Częstochowa

Okres badania cen – od II 2019 r. do dnia wyceny

7.2. Analiza rynku nieruchomości lokalowych w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny

Częstochowa – miasto na prawach powiatu w południowej Polsce, w województwie śląskim, siedziba powiatu częstochowskiego. W latach 1975–1998 stolica województwa częstochowskiego.

Częstochowa jest położona w północnej części województwa śląskiego, nad rzeką Wartą, w trzech mezoregionach fizycznogeograficznych, należących do Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej i Wyżyny Woźnicko-Wieluńskiej. 30 czerwca 2018 r. miasto miało 223 322 mieszkańców. Jest to 13. miasto w Polsce pod względem zajmowanej powierzchni i pod względem liczby ludności (drugie wśród miast niewojewódzkich).

Stara Częstochowa, obecnie część Częstochowy, uzyskała lokację między 1370 i 1377 rokiem. Współczesna Częstochowa powstała z połączenia Starej Częstochowy z Częstochówką 19 sierpnia 1826 roku.

Częstochowa jest centralnym miastem aglomeracji częstochowskiej, a także największym ośrodkiem gospodarczym, kulturalnym i administracyjnym w subregionie północnym województwa śląskiego. W mieście znajduje się bazylika jasnogórska oraz klasztor na Jasnej Górze z, uważanym przez chrześcijan za cudowny, obrazem Matki Boskiej Częstochowskiej – główny ośrodek kultu maryjnego i pielgrzymowania w Polsce. Częstochowa, pomimo tego że znajduje się w granicach województwa śląskiego, historycznie, kulturowo, etnicznie znajduje się w Małopolsce.

W mieście działa około 26 tysięcy przedsiębiorstw, których reprezentantem jest Regionalna Izba

Przemysłowo-Handlowa w Częstochowie. Tereny inwestycyjne w Częstochowie należą do Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Głównym inicjatorem działań związanych z rozwojem i inwestycjami w gospodarce jest Agencja Rozwoju Regionalnego w Częstochowie. W 2007 roku na terenach zwalnianych przez Hutę Częstochowa i zlikwidowaną firmę Polnam utworzony został Częstochowski Park Przemysłowy. W 2011 r. w Częstochowie utworzono trzy klastry przemysłowe – Klaster Przetwórstwa Polimerów Plastosfera, Częstochowski Klaster Komunalny Aglomeracja oraz Regionalny Częstochowski Klaster Budownictwa i Infrastruktury „Budosfera”.

W Częstochowie nadal prowadzi działalność kilkudziesięciu producentów wózków dziecięcych. Częstochowa jest głównym ośrodkiem Częstochowskiego Okręgu Przemysłowego, trzeciego co do wielkości w województwie śląskim. Od średniowiecza rozwijał się tu przemysł metalowy, dzięki licznemu występowaniu rud żelaza.

Analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem obrotu na wolnym rynku w Częstochowie. Dla potrzeb analizy monitorowaniem rynku objęto okres do dwóch lat poprzedzających wycenę, tj. przeanalizowano transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości od lutego 2019 roku do chwili obecnej.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku nieruchomości zbadano akty notarialne transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, dostępne w Starostwie Powiatowym w Częstochowie, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży.

W procesie wyceny nie zastosowano trendu czasowego do obliczenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej z uwagi na obserwowaną stabilizację cen w okresie objętym analizą.

Na terenie Częstochowy rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, stanowiących prawo własności, jest stosunkowo dobrze rozwinięty, znaleziono odpowiednią liczbę transakcji pozwalającą na przeprowadzenie analizy rynku lokalnego i oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Na podstawie analizy rynku lokalnego ustalono, iż ceny podobnych nieruchomości osiągają wartość od ok. 80 zł do ok. 497 zł za 1 m² powierzchni gruntu zależnie od lokalizacji ogólnej, przeznaczenia działki i możliwości inwestycyjnych, powierzchni działki i warunków zagospodarowania. Na podstawie analizy rynku lokalnego stwierdzono, że głównymi czynnikami wpływającymi na wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej są wyżej wymienione cechy nieruchomości gruntowych.

W analizowanym okresie zarejestrowano około 12 transakcji sprzedaży prawa własności gruntów zabudowanych o charakterze podobnym do nieruchomości wycenianej. Ze zbioru odrzucono transakcje mało reprezentatywne, których wartości kilkukrotnie przewyższały cenę średnią lub były odpowiednio niskie. Podczas analizy rynku lokalnego stwierdzono:

- wartość nieruchomości jest wielkością kształtowaną przez wiele czynników, do których należą m.in.: rodzaj, położenie, stan prawny, sposób korzystania, przeznaczenie; ustalenia mpzp kształtują wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości oraz mogą w znaczący sposób wpływać na jej wartość rynkową
- zmiana przeznaczenia w mpzp może spowodować wzrost wartości rynkowej nieruchomości lub poprzez wprowadzenie ograniczeń sposobu wykonywania prawa do nieruchomości (w tym zakaz zabudowy) może znacząco uniemożliwić jej wykorzystanie powodując spadek wartości
- stwierdzono, że największym popytem cieszą się nieruchomości gruntowe niezabudowane

położone bliżej centralnej strefy miasta, o dobrej lokalizacji względem tras komunikacyjnych oraz terenów zieleni,

- zauważono, że trend czasowy cen transakcyjnych w badanym okresie nie był możliwy do wyliczenia z uwagi na ograniczoną (niewielką) ilość odnotowanych transakcji dotyczących nieruchomości o wymaganych cechach, w związku z powyższym nie aktualizowano cen transakcyjnych z tytułu upływu czasu, tym samym uznając ich aktualność.

Na podstawie analizy transakcji pozyskanych w Starostwie Powiatowym w Częstochowie do wyceny wybrano łącznie 12 transakcji (po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych), które były najbardziej zbliżone do nieruchomości przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość. Dla zbioru ustalono cenę minimalną (C_{min}) i cenę maksymalną (C_{max}) oraz cenę średnią.

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

W niniejszym operacie określono wartość rynkową dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania – WR prawa własności nieruchomości gruntowej. Przy określeniu wartości brano pod uwagę całokształt okoliczności występujących w trakcie eksponowania nieruchomości na rynku, wykonania odpowiedniego marketingu i negocjowania cen sprzedaży.

Wybór określonego podejścia, metody i techniki uzależniono od wielu czynników, a w szczególności od:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,
- funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu zagospodarowania,
- dostępności danych o cenach nieruchomości podobnych (ilość i rodzaj możliwych do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości - do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano:

Wartość rynkowa nieruchomości WR	
Podejście	Porównawcze
Metoda	Metoda korygowania ceny średniej

Wartość rynkowa nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Podejście porównawcze.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z

uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do wycenianej i ich cechach. Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi /porównywalnymi/ o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych.

Jedną z preferowanych metod stosowanych w podejściu porównawczym jest metoda korygowania ceny średniej, która polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Pod pojęciem nieruchomości reprezentatywnych rozumie się nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem w planie miejscowym.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości. Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Metoda korygowania ceny średniej

- 1) Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- 4) Opis nieruchomości i ich cech rynkowych, odpowiednio dla nieruchomości o cenie minimalnej C_{min} i maksymalnej C_{max} , w przyjętym zbiorze,
- 5) Określenie średniej arytmetycznej ceny dla próbki reprezentatywnej - $C_{\bar{r}}$,
- 6) Obliczenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących - $[C_{min} / C_{\bar{r}} ; C_{max} / C_{\bar{r}}]$
- 7) Określenie wag cech rynkowych oraz obliczenie zakresu poszczególnych współczynników korygujących,
- 8) Określenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości,
- 9) Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły: $WR = C_{\bar{r}} \times u_i$

gdzie :

u_i - oznacza wartość współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych,

W metodzie korygowania ceny średniej sposób określenia wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia, że:

A/. Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną (C_{min}) a ceną maksymalną (C_{max}), jakie znajdują się w zbiorze przyjętym przez rzeczoznawcę,

B/. Przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania nieruchomości metodę interpolacji,

C/. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy zastosować metodę ekstrapolacji.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

Na podstawie analizy preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości, a także na podstawie szczegółowej analizy rynku stwierdzono, że głównymi elementami kreującymi wartość nieruchomości gruntowej jest: lokalizacja, powierzchnia gruntu, warunki zagospodarowania, możliwości inwestycyjne, inne/ograniczenia. Poniżej przedstawiono cechy rynkowe, ich oceny oraz opis wraz z przyjętymi wagami.

Lp	Cecha rynkowa	Waga cechy rynkowej	Ocena cechy rynkowej	Opis oceny cechy rynkowej
1.	Lokalizacja	30%	Bardzo dobra	Tereny położone przy głównych ulicach miasta, w bliskiej odległości od przystanków komunikacji miejskiej, w bliskiej odległości obiekty oświatowe, handlowo-usługowe, opieki zdrowotnej oraz obiekty użyteczności publicznej, liczne tereny zielone, centralne rejony dzielnicy i miasta
			Dobra	Tereny położone przy lokalnych i wewnętrznych ulicach, w pobliżu głównych ulic, w średniej odległości od przystanków komunikacji miejskiej, w niedalekiej odległości od obiektów oświatowych, handlowo-usługowych, opieki zdrowotnej oraz obiektów użyteczności publicznej.
			Przeciętna	Tereny położone z dala od głównych ulic miasta, przystanków komunikacji miejskiej, w dużej odległości od obiektów oświatowych, handlowo-usługowych, opieki zdrowotnej oraz obiektów użyteczności publicznej, peryferyjne części dzielnicy
2.	Powierzchnia gruntu	20%	Bardzo dobra	powierzchnia gruntu do 1500 m ² włącznie
			Dobra	powierzchnia gruntu w przedziale 1500 – 3000 m ²
			Zadowalająca	powierzchnia gruntu powyżej 3000 m ² włącznie
3.	Warunki zagospodarowania	20%	Korzystne	Działka o regularnym kształcie, brak utrudnień i ograniczeń w zagospodarowaniu, dostęp do pełnej infrastruktury technicznej – uzbrojenie we wszystkie media (woda, kanalizacja, gaz, energia elektryczna)
			Średnio korzystne	Stan pośredni
			Niekorzystne	Działka o nieregularnym kształcie, kształt wydłużony, działka długa i wąska, występują utrudnienia i ograniczenia w zagospodarowaniu działki wynikające z zapisów MPZP lub innego dokumentu określającego przeznaczenie nieruchomości oraz/lub brak pełnego uzbrojenia we wszystkie media, nieruchomość złożona z kilku działek nie sąsiadujących ze sobą
4.	Możliwości inwestycyjne	25%	Korzystne	Możliwość realizowania zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, wydane pozwolenie na budowę lub decyzja WZ
			Średnio korzystne	Stan pośredni
			Niekorzystne	Możliwość realizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, brak wydanego pozwolenia na budowę uc decyzji WZ
5.	Inne/ograniczenia (obciążenie)	5%	Korzystne	Brak ograniczeń i służebności w KW

	ograniczonymi prawami rzeczowymi (z wyjątkiem hipoteki)		Niekorzystne	Utrudniony dojazd do nieruchomości, wpisane służebności gruntowe lub przesyłu w dziale III KW
--	---	--	--------------	---

Poniżej przedstawiono bazę cen transakcyjnych nieruchomości podobnych.

Lp	Data transakcji	Adres (ulica)	Nr działki	Powierzchnia gruntu [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna [zł/m ²]
1	2019-01-24	ul. Piastowska	82/2;82/3	1 230	132 500	108
2	2019-03-16	ul. Bartoszewskiego	5/7;4/53; 4/20;3/21	1 000	170 000	170
3	2019-05-08	ul. Łódzka	11/8	1 579	785 000	497
4	2019-05-06	al. Bohaterów Monte Cassino	196/5;155/43; 155/39	7 339	3 382 500	461
5	2019-06-18	ul. Śniadeckich	20	1 025	316 000	308
6	2019-07-22	ul. Moniuszki	42	1 094	165 000	151
7	2019-10-28	ul. Poleska	2/6;3/4; 1/4;4/1	10 213	1 049 300	103
8	2019-12-19	ul. Poleska	16/17	4 131	1 539 589	373
9	2019-04-10	ul. Lwowska	131/9;131/8; 131/1	1 057	110 000	104
10	2019-12-09	ul. Koniecpolska	17/5	2 750	220 000	80
11	2020-01-23	ul. Podmiejska	48/34;48/33	3 440	309 600	90
12	2020-01-09	ul. Legnicka	2/13;2/11;2/10; 4/7;4/6;4/3;4/4	4 689	747 800	159

Cena maksymalna: 497 zł/m²

Cena minimalna: 80 zł/m²

Cena średnia: 217 zł/m²

Nieruchomość o cenie maksymalnej:

Lp	Data transakcji	Adres (ulica)	Nr działki	Powierzchnia gruntu [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna [zł/m ²]
3	2019-05-08	ul. Łódzka	11/8	1 579	785 000	497

Nieruchomość o cenie minimalnej:

Lp	Data transakcji	Adres (ulica)	Nr działki	Powierzchnia gruntu [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna [zł/m ²]
----	-----------------	---------------	------------	---------------------------------------	------------------------	--

10	2019-12-09	ul. Koniecpolska	17/5	2 750	220 000	80
----	------------	------------------	------	-------	---------	----

W zbiorze tym określono współczynniki korygujące:

[0,0,369; 2,291]

9.1. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny

Poniżej przedstawiono proces oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości:

Lp	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość atrybutu wycenianej nieruchomości	Wartość współczynników u_i
		[%]	dolny	górnny		
1.	Lokalizacja	30%	0,111	0,687	Bardzo dobra	0,687
2.	Powierzchnia gruntu	20%	0,074	0,458	Zadowalająca	0,074
3.	Warunki zagospodarowania	20%	0,074	0,458	Korzystne	0,458
4.	Możliwości inwestycyjne	25%	0,092	0,573	Korzystne	0,573
5.	Inne/ograniczenia (obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi (z wyjątkiem hipoteki)	5%	0,018	0,115	Niekorzystne	0,018
Razem:		100%	0,369	2,291	x	1,811

Obliczenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie na wg formuły:

$$W_r = C_{zr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

$$W_r = 217 \text{ zł/m}^2 \times 1,811 = 393 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości wynosi:

$$W_R = 393 \text{ zł/m}^2 \times 12039 \text{ m}^2 = 4\,729\,672 \text{ zł}$$

Przyjęto w zaokrągleniu: 4 730 000 zł

Słownie: cztery miliony siedemset trzydzieści tysięcy złotych



9.2. Określenie wartości rynkowej służebności wpisanych w dziale III księgi wieczystej nr CZ1C/00187646/6

- a) oszacowanie wartości służebności przesyłu polegającej prawie budowy, przeprowadzania i przebiegu przez nieruchomość obciążoną urządzeniami sieci gazowej wraz ze wszystkimi obiektami niezbędnymi do jej eksploatacji, prawie wstępu, używania i korzystania z pasa gruntu szerokości 1,0 m (jeden metr) biegnącym na długości 42,00 m (czterdzieści dwa metry) wzdłuż północno -

wschodniej granicy tej nieruchomości

Zgodnie ze standardem KSWS (Krajowy Standard Wyceny Specjalistycznej) Podstawowym składnikiem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu jest wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę w pasie służebności przesyłu, określane z uwzględnieniem ingerencji przedsiębiorcy w prawo własności lub w prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, wyrażonej w postaci współczynnika korzystania z pasa służebności przesyłu.

Zgodnie z standardem IV.4 „Wybrane prawa rzeczowe i zobowiązaniowe - zasady wyceny” wartość służebności gruntowej stanowi iloczyn powierzchni wykorzystywanego gruntu i wartości rynkowej jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej, z uwzględnieniem innych elementów mających wpływ na wartość wycenianego prawa.

Określenie wartości wylicza się stosując wzór:

$$W_S = P \times C \times K$$

gdzie:

W_S = wartość prawa służebności

P - powierzchnia zajęta pod urządzenia

C - wartość jednostki powierzchni gruntu nieruchomości nieobciążonej

K - współczynnik korekcyjny (od 0 do 1), odzwierciedlający proporcję korzystania z gruntu objętego wykonywaniem prawa służebności, dla przedmiotowej nieruchomości przyjęto:

- właściciel działki korzysta w niej w 50% - przyjęto 50 %
- właściciel urządzeń przesyłowych korzysta z niej w 50% - przyjęto 50%
- powierzchnia służebności wynosi 42 m²

$$W_{SP} = P \times C \times K$$

$$W_{SP} = 42 \text{ m}^2 \times 393 \text{ zł/m}^2 \times 0,5$$

$$W_{SP} = 8253 \text{ zł}$$

Wartość prawa służebności przesyłu wynosi:

8253 zł

słownie: osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt trzy złote



9.3. Określenie wartości rynkowej służebności gruntowej, która będzie ustanowiona w dziale III księgi wieczystej nr CZ1C/00187646/6:

Zgodnie z informacjami uzyskanymi od zamawiającego na ww. nieruchomości będzie ustanowiona służebność gruntowa o następującej treści:

„Syndyk masy upadłości spółki pod firmą: DOLCAN PLUS Spółka Akcyjna w upadłości z siedzibą w Gdańsku oświadcza, że ustanawia nieodpłatną służebność gruntową na czas nieoznaczony polegającą na prawie przejazdu, przechodu i przeprowadzenia wszelkich mediów przez nieruchomość oznaczoną jako działka gruntu nr 13/11, o obszarze 0,5964 ha, objętą księgą wieczystą Nr CZ1C/00187646/6, opisaną w § 1 pkt II tego aktu, pasem gruntu stanowiącym wewnętrzną drogę dojazdową, biegnącą wzdłuż granicy działki nr 13/11 z działkami nr 13/13 i nr 13/12 wokół trzech stron budynku mieszkalnego usytuowanego na działce gruntu nr 13/12 i na całej jej szerokości wraz z możliwością korzystania z usytuowanych na działce gruntu nr 13/11 placu zabaw i miejsca do gromadzenia odpadów stałych - na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntu nr 13/12, o obszarze 0,1818 ha, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę

wieczystą nr CZ1C/00099218/3, a której przebieg przedstawiono na załączonym do niniejszego aktu załączniku graficznym.”

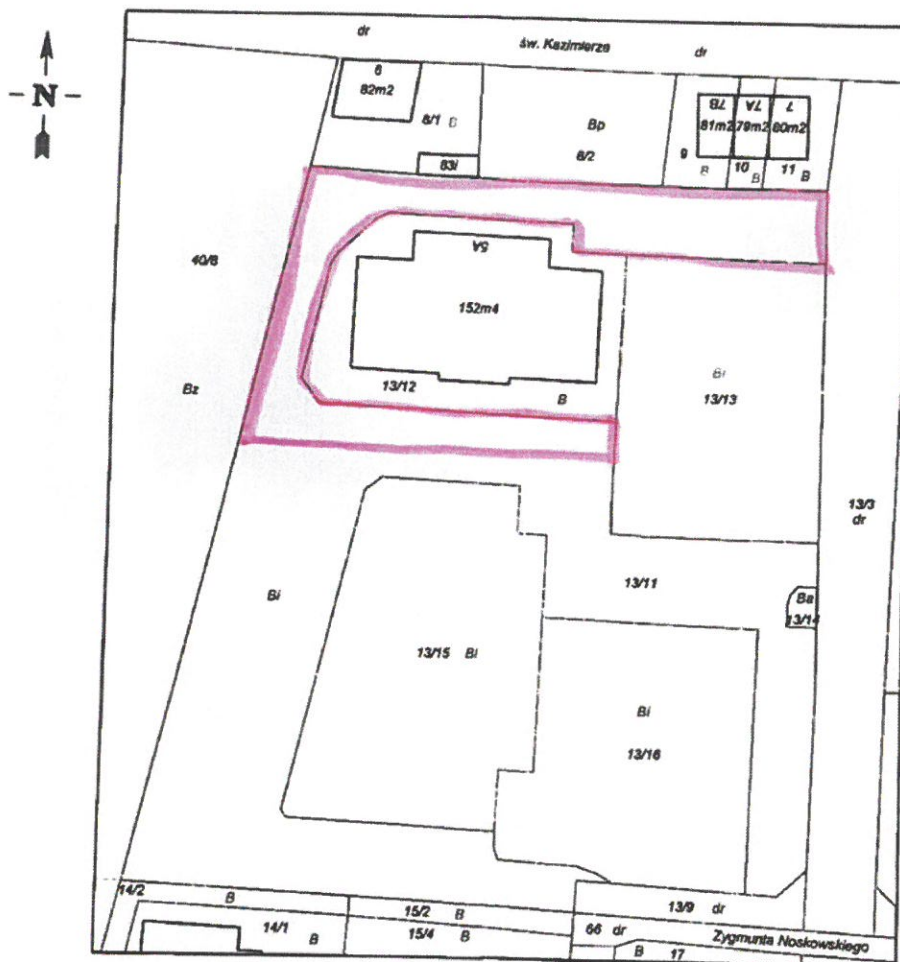
Prezydent Miasta Częstochowy
-62-

Województwo: ŚLĄSKIE
Powiat: M. CZĘSTOCHOWA
Gmina: M. CZĘSTOCHOWA
Miejscowość: CZĘSTOCHOWA
Jednostka ewidencyjna: 246401.1 - M. CZĘSTOCHOWA
Obręb ewidencyjny: 0178 - 178
Numery działek: 13/11,13/12,13/13,13/14,13/15,13/16

Znak sprawy: GK.6621.1.3372.2.2020

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:1000



Sporządził(a): Agnieszka Gałązka według stanu na dzień: 2020-09-29
Agnieszka Gałązka

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej



Z up. Prezydenta Miasta
Agnieszka Stala
Agnieszka Stala
Inspektor

Częstochowa, dn. 2020-09-29

(Imię i nazwisko osoby upoważnionej)
2020-09-29

Zeskanowane w CamScanner

Zgodnie z standardem IV.4 „Wybrane prawa rzeczowe i zobowiązaniowe - zasady wyceny” wartość służebności gruntowej stanowi iloczyn powierzchni wykorzystywanego gruntu i wartości rynkowej jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej, z uwzględnieniem innych elementów mających wpływ na wartość wycenianego prawa.

Określenie wartości wylicza się stosując wzór:

$$W_S = P \times C \times K$$

gdzie:

W_S = wartość prawa służebności

P - powierzchnia zajęta gruntu

C - wartość jednostki powierzchni gruntu nieruchomości nieobciążonej

K - współczynnik korekcyjny (od 0 do 1), odzwierciedlający proporcję korzystania z gruntu objętego wykonywaniem prawa służebności, dla przedmiotowej nieruchomości przyjęto:

- właściciel działki korzysta w niej w 50% - przyjęto 50 %
- właściciel służebności korzysta z niej w 50% - przyjęto 50%
- powierzchnia służebności gruntowej będzie wynosić ok. 1770 m²

$$W_{SP} = P \times C \times K$$

$$W_{SP} = 1770 \text{ m}^2 \times 393 \text{ zł/m}^2 \times 0,5$$

$$W_{SP} = 347 805 \text{ zł}$$

Wartość prawa służebności gruntowej wyniesie (w zaokrągleniu):

348 000 zł

słownie: trzysta czterdzieści osiem tysięcy złotych



Ustanowienie służebności gruntowej na dz. ew. nr 13/11 (nieruchomość obciążona) nie wpłynie na wartość rynkową wartości nieruchomości obciążonej, gdyż służebność przebiegać będzie w części działki 13/11 użytkowanej jako droga wewnętrzna.

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to np. wtedy, gdy kredytobiorca nie jest w stanie spłacać zadłużenia i bank decyduje się skorzystać z hipoteki. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WRW = W_r * W_a * W_c$$

Gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

W_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Cechą długotrwałą nieruchomości jest lokalizacja, w przypadku przedmiotowej nieruchomości na korzyść wpływa lokalizacja oraz atrakcyjne otoczenie. Określono współczynnik atrakcyjności na poziomie 10 %. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 5 %. Na podstawie analizy rynku i informacji uzyskanych od pośredników ustalono, iż powyższa bonifikata pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku na poziomie 6 - 12 miesięcy.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

$W_a = 0,90$ (10 % obniżenia wartości),

$W_c = 0,95$ (5 % obniżenia wartości).

$$WRW = 4730\ 000\ \text{zł} * 0,90 * 0,95 = 4\ 044\ 150\ \text{zł}$$

przyjęto: **4 044 000 zł**

słownie: cztery miliony czterdzieści cztery tysiące złotych

11. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa prawa własności gruntu niezabudowanego stanowiącego działki ew. nr 13/11, 13/13, 13/14, 13/15, 13/16 położonego w Częstochowie przy ul. Noskowskiego, w dzielnicy Podjasnogórskiej, obręb 0178, w stanie na dzień sporządzenia operatu szacunkowego, wynosi: **4 730 000 zł**. Wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej wynosi **4 044 000 zł**.

W wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej uwzględniono lokalizację, powierzchnię działki, uzbrojenie działki i warunki zagospodarowania.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości jest przewidywaną ceną możliwą do uzyskania na rynku obrotu nieruchomościami, przy spełnianiu warunków określonych w p-cie 8. operatu szacunkowego.

Wskaźnik jednostkowy 1 m² powierzchni gruntu mieści się w przedziale min.- max. cen jednostkowych tego rodzaju nieruchomości spotykanych na lokalnym rynku obrotu nieruchomościami.

12. KLAUZULE – WARUNKI I OGRANICZENIA

12.1. Operat został sporządzony dla celu ustalonego w pkt. 2 niniejszego opracowania i wykorzystanie wyceny dla innych celów i przez osoby trzecie jest zabronione.

12.3. Operat szacunkowy wykonano zgodnie z przepisami prawa i Krajowymi Standardami Wyceny uchwalonymi przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

12.4. Autor niniejszego opracowania nie odpowiada za ukryte fakty i stan prawny wycenianej nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej ani też na podstawie udostępnionej dokumentacji prawnej.

12.5. Operat nie uwzględnia obciążeń finansowych i prawnych występujących na niniejszej nieruchomości.

12.6. Autor operatu szacunkowego nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, a także za wadliwość lub nieaktualność dokumentacji dostarczonej przez Zleceniodawcę.

12.7. Zastrzega się prawa autorskie niniejszego opracowania i prosi o nie kopiowanie operatu szacunkowego w całości lub części, bez zgody autora.

13. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA



14. ZAŁĄCZNIKI

- 14.1. Protokół z badania księgi wieczystej KW CZ1C/00187646/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 03.02.2021 r.,
- 14.2. Protokół z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 03.02.2021 r.
- 14.3. Wypis i wyrys z ewidencji gruntów
- 14.4. Decyzja nr 554 o warunkach zabudowy z dnia 10.05.2008 r.
- 14.5. Decyzja nr 1364 z dnia 30.12.2010 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na rozbiórkę płyty fundamentowej oraz na budowę zespołu budynków mieszalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, z wbudowanymi garażami wraz z Decyzjami zmieniającymi ww. decyzję, Nr 1137 z dn. 20.10.2014 r. i Decyzją nr 271 z dnia 21.03.2018 r.
- 14.6. Decyzja nr 1210 z dnia 06.11.2015 r. zmieniająca ww. decyzję i zatwierdzająca projekt budowlany zamienny
- 14.7. Zaświadczenie nr 1067 z dnia 12.10.2020 r. potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
- 14.8. Fragment planu miasta
- 14.9. Dokumentacja fotograficzna



M. Dzikon

Załącznik nr 1

Zgodnie z badaniem księgi wieczystej KW CZ1C/00187646/6 przeprowadzonym w dniu 03.02.2021 r. stwierdzono stan:

Dział I – oznaczenie nieruchomości:
Działki ewidencyjne: Numer działki: 13/11, 13/13, 13/14, 13/15, 13/16 Obręb ewidencyjny: 0178, MIASTO CZĘSTOCHOWA Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA Sposób korzystania: BI - INNE TERENY ZABUDOWANE Obszar całej nieruchomości: 1,2039 HA
Dział I - spis praw związanych z własnością:
Prawo użytkowania wieczystego Okres użytkowania - 2098-09-12
Dział II – własność:
Właściciele: 1/1 GMINA MIASTO CZĘSTOCHOWA Użytkownik wieczysty: 1/1 DOLCAN PLUS SPÓŁKA AKCYJNA
Dział III – ciężary i ograniczenia:
NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU NA CZAS NIEOZNACZONY POLEGAJĄCA NA: - PRAWIE BUDOWY, PRZEPROWADZANIA I PRZEBIEGU PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ OBCIĄŻONĄ URZĄDZEŃ SIECI GAZOWEJ WRAZ ZE WSZYSTKIMI OBIEKTAMI NIEZBĘDNYMI DO JEJ EKSPLOATACJI, - PRAWIE WSTĘPU, UŻYWANIA I KORZYSTANIA Z PASA GRUNTU SZEROKOŚCI 1,0 M (JEDEN METR) BIEGNĄCYM NA DŁUGOŚCI 42,00 M (CZTEREDZIEŚCI DWA METRY) WZDŁUŻ PÓŁNOCNO - WSCHODNIEJ GRANICY TEJ NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE NA PRAWIE DOSTĘPU SŁUŻB EKSPLOATACYJNYCH SPÓŁKI POD FIRMĄ POLSKA SPÓŁKA GAZOWNICTWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ OPDOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE W CELU WYKONYWANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z EKSPLOATACJĄ, NAPRAWĄ, KONSERWCJĄ, MODERNIZACJĄ, REMONTAMI I ROZBUDOWĄ URZĄDZEŃ SIECI GAZOWEJ ZNAJDUJĄCEJ SIĘ W TYM PASIE GRUNTU, PRZY CZYM UPRAWNIONY ZOBOWIĄZANY JEST KAŻDORAZOWO PO DOKONANIU WYŻEJ WYMIENIONYCH CZYNNOŚCI I PRAC DO PRZYWRÓCENIA STANU POPZEDNIEGO W TERMINIE 30 (TRZYDZIEŚCI) DNI OD ZAKOŃCZENIA PRAC. ROSZCZENIE O WYBUDOWANIE BUDYNKU I WYODRĘBNIE NIE Z NIEGO

LOKALU MIESZKALNEGO NR 12 ORAZ PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI TEGO LOKALU WRAZ Z PRAWAMI Z NIM ZWIĄZANYMI NIEZBĘDNYMI DO KORZYSTANIA Z NIEGO ZGODNIE Z AKTEM NOTARIALNYM STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU

ROSZCZENIE O WYBUDOWANIE BUDYNKU POŁOŻONEGO PRZY UL. ŚW. KAZIMIERZA NR 5A I WYODRĘBNIENIE Z NIEGO LOKALU MIESZKALNEGO NR 26 ORAZ PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI TEGO LOKALU WRAZ Z PRAWAMI Z NIM ZWIĄZANYMI NIEZBĘDNYMI DO KORZYSTANIA Z NIEGO WYNIKAJĄCEGO Z UMOWY DEWELOPERSKIEJ OBJĘTEJ AKTEM NOTARIALNYM STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU

ROSZCZENIE O WYBUDOWANIE BUDYNKU POŁOŻONEGO PRZY UL. ŚW. KAZIMIERZA NR 5A I WYODRĘBNIENIE Z NIEGO LOKALU MIESZKALNEGO NR 35 ORAZ PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI TEGO LOKALU WRAZ Z PRAWAMI Z NIM ZWIĄZANYMI NIEZBĘDNYMI DO KORZYSTANIA Z NIEGO WYNIKAJĄCEGO Z UMOWY DEWELOPERSKIEJ OBJĘTEJ AKTEM NOTARIALNYM STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU

ROSZCZENIE O WYBUDOWANIE BUDYNKU POŁOŻONEGO PRZY UL. ŚW. KAZIMIERZA NR 5A I WYODRĘBNIENIE Z NIEGO LOKALU MIESZKALNEGO NR 49 ORAZ PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI TEGO LOKALU WRAZ Z PRAWAMI Z NIM ZWIĄZANYMI NIEZBĘDNYMI DO KORZYSTANIA Z NIEGO WYNIKAJĄCEGO Z UMOWY DEWELOPERSKIEJ OBJĘTEJ AKTEM NOTARIALNYM STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU

ROSZCZENIE O WYBUDOWANIE BUDYNKU POŁOŻONEGO PRZY UL. ŚW. KAZIMIERZA NR 5A I WYODRĘBNIENIE Z NIEGO LOKALU MIESZKALNEGO NR 21 ORAZ PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI TEGO LOKALU WRAZ Z PRAWAMI Z NIM ZWIĄZANYMI NIEZBĘDNYMI DO KORZYSTANIA Z NIEGO WYNIKAJĄCEGO Z UMOWY DEWELOPERSKIEJ OBJĘTEJ AKTEM NOTARIALNYM STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU

ROSZCZENIE O WYBUDOWANIE BUDYNKU POŁOŻONEGO PRZY UL. ŚW. KAZIMIERZA NR 5A I WYODRĘBNIENIE Z NIEGO LOKALU MIESZKALNEGO NR 18 ORAZ PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI TEGO LOKALU WRAZ Z PRAWAMI Z NIM ZWIĄZANYMI NIEZBĘDNYMI DO KORZYSTANIA Z NIEGO WYNIKAJĄCEGO Z UMOWY DEWELOPERSKIEJ OBJĘTEJ AKTEM NOTARIALNYM STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU

ROSZCZENIE O WYBUDOWANIE BUDYNKU POŁOŻONEGO PRZY UL. ŚW. KAZIMIERZA NR 5A I WYODRĘBNIENIE Z NIEGO LOKALU MIESZKALNEGO NR 41 ORAZ PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI TEGO LOKALU WRAZ Z PRAWAMI Z NIM ZWIĄZANYMI NIEZBĘDNYMI DO KORZYSTANIA Z NIEGO WYNIKAJĄCEGO Z UMOWY DEWELOPERSKIEJ OBJĘTEJ AKTEM NOTARIALNYM STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU

ROSZCZENIE O WYBUDOWANIE BUDYNKU POŁOŻONEGO PRZY UL. ŚW. KAZIMIERZA NR 5A I WYODRĘBNIENIE Z NIEGO LOKALU MIESZKALNEGO NR 7 ORAZ PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI TEGO LOKALU WRAZ Z PRAWAMI Z NIM ZWIĄZANYMI NIEZBĘDNYMI DO KORZYSTANIA Z NIEGO WYNIKAJĄCEGO Z UMOWY DEWELOPERSKIEJ OBJĘTEJ AKTEM NOTARIALNYM STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ, IŻ SĄD REJONOWY DLA M.ST WARSZAWA W WARSZAWIE OGŁOSIŁ UPADŁOŚCI DOLCAN PLUS S.A. Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU

Dział IV – hipoteki:

HIPOTEKA UMOWNA

12000000,00 (DWANAŚCIE MILIONÓW) ZŁ

WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z UMOWY KREDYTU, UMOWA KREDYTU NR 25/2012/IIOW/874803 Z DNIA 14.08.2012 R.

SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA, WOŁOMIN, 00050956000000

HIPOTEKA UMOWNA

25000000,00 (DWADZIEŚCIA PIĘĆ MILIONÓW) ZŁ

WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU UMOWY ZGODNIE Z OŚWIADCZENIEM BANKU, UMOWA Z DNIA 22 LUTEGO 2013 ROKU NR 7/2013/IIOW/222138

SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA, WOŁOMIN, 00050956000000

HIPOTEKA UMOWNA

11000000,00 (JEDENAŚCIE MILIONÓW) ZŁ

WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z UMOWY KREDYTU, UMOWA KREDYTU NR 39/2013/OWŁ/237057 Z DNIA 04.11.2013R.

SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA, WOŁOMIN, 00050956000000

HIPOTEKA PRZYMUSOWA

1108060,53 (JEDEN MILION STO OSIEM TYSIĘCY SZEŚĆDZIESIĄT 53/100) ZŁ

ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA PIENIĘŻNEGO, POSTANOWIENIE O ZAPŁATĘ SYGN. AKT XXVIGC 19/16 Z DNIA 02.12.2016 R. WYDANE PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W WARSZAWIE XXVI WYDZIAŁ GOSPODARCZY

KOMPLEKSOWA OBSŁUGA BUDOWNICTWA "KOBNEXT" SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, CZĘSTOCHOWA, 240277419

Załącznik nr 2

Protokół badania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Nieruchomość położona jest na terenie, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, uchwalonym przez Radę Miasta Częstochowy Uchwałą Nr 825/LI/2005 z dnia 21 listopada 2005 r. przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem MWU - tereny zabudowy mieszanej: wielorodzinnej i usług rangi ogólnomiejskiej.

Zgodnie z zapisami studium:

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zabudowa wielorodzinna wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych
- usługi publiczne, w tym o zasięgu ogólnomiejskim, a także obiekty sakralne i cmentarze przykościelne
- usługi komercyjne dla mieszkańców, w tym obiekty handlu detalicznego oraz zespoły handlowo-usługowe
- obiekty zbiorowego zamieszkania
- parkingi i garaże, w tym wielopoziomowe i podziemne
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi
- zieleń osiedlowa ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zieleń izolacyjna

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów:

- działalność produkcyjna prowadzona w obiektach typu biurowego
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- stacje paliw z zapleczem usługowym

Znak sprawy: GK.6621.1.3372.1.2020

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Nr jednostki rejestrowej: G.85

Nr jednostki rejestrowej budynkowej: B.6

Właściciel, udział: 1/1

GMINA MIASTO CZĘSTOCHOWA
Siedziba: CZĘSTOCHOWA

Użytkownik wieczysty, udział: 1/1

DOLCAN PLUS SPÓŁKA AKCYJNA W UPADŁOŚCI

Arkusz mapy	Numer działki	Adres działki	Opisy użytków	Ozn. użyt. i klasy bonit.	Powierzchnia w ha		KW
					użytków	działki	
	13/11	CZĘSTOCHOWA,	Inne tereny zabudowane	Bi	0.5964	0.5964	CZ1C/00099218/3
Id dz:		246401_1.0178.13/11	EKW:	CZ1C/00099218/3			
Wartość [PLN]:		-	Data wyceny:	-			
Rejestr zabytków:		nie stosuje się	Rejon statystyczny:	-			
Ważność od:		-	Ważność do:	-			
Czy obj. formą ochr. przyrody:		NIE					
Dodatkowe informacje:		-					
	13/12	CZĘSTOCHOWA, św. Kazimierza	Tereny mieszkaniowe	B	0.1818	0.1818	CZ1C/00099218/3
Id dz:		246401_1.0178.13/12	EKW:	CZ1C/00099218/3			
Wartość [PLN]:		-	Data wyceny:	-			
Rejestr zabytków:		nie stosuje się	Rejon statystyczny:	-			
Ważność od:		-	Ważność do:	-			
Czy obj. formą ochr. przyrody:		NIE					
Dodatkowe informacje:		-					
	13/13	CZĘSTOCHOWA,	Inne tereny zabudowane	Bi	0.1851	0.1851	CZ1C/00099218/3
Id dz:		246401_1.0178.13/13	EKW:	CZ1C/00099218/3			
Wartość [PLN]:		-	Data wyceny:	-			
Rejestr zabytków:		nie stosuje się	Rejon statystyczny:	-			
Ważność od:		-	Ważność do:	-			
Czy obj. formą ochr. przyrody:		NIE					
Dodatkowe informacje:		-					

	13/14	CZĘSTOCHOWA,	Tereny przemysłowe	Ba	0.0036	0.0036	CZ1C/00099218/3
Id dz:	246401_1.0178.13/14		EKW:	CZ1C/00099218/3			
Wartość [PLN]:	-		Data wyceny:	-			
Rejestr zabytków:	nie stosuje się		Rejon statystyczny:	-			
Ważność od:	-		Ważność do:	-			
Czy obj. formą ochr. przyrody:	NIE						
Dodatkowe informacje:	-						
	13/15	CZĘSTOCHOWA,	Inne tereny zabudowane	Bi	0.2301	0.2301	CZ1C/00099218/3
Id dz:	246401_1.0178.13/15		EKW:	CZ1C/00099218/3			
Wartość [PLN]:	-		Data wyceny:	-			
Rejestr zabytków:	nie stosuje się		Rejon statystyczny:	-			
Ważność od:	-		Ważność do:	-			
Czy obj. formą ochr. przyrody:	NIE						
Dodatkowe informacje:	-						
	13/16	CZĘSTOCHOWA,	Inne tereny zabudowane	Bi	0.1887	0.1887	CZ1C/00099218/3
Id dz:	246401_1.0178.13/16		EKW:	CZ1C/00099218/3			
Wartość [PLN]:	-		Data wyceny:	-			
Rejestr zabytków:	nie stosuje się		Rejon statystyczny:	-			
Ważność od:	-		Ważność do:	-			
Czy obj. formą ochr. przyrody:	NIE						
Dodatkowe informacje:	-						
Razem :					1.3857	1.3857	

Słownie: jeden ha, trzy tysiące osiemset pięćdziesiąt siedem m. kw.

Sporządził(a): *Agnieszka Galęzka*, według stanu na dzień: 2020-09-29

AG



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. Prezydenta Miasta

AG
Agnieszka Stala
Inspektor

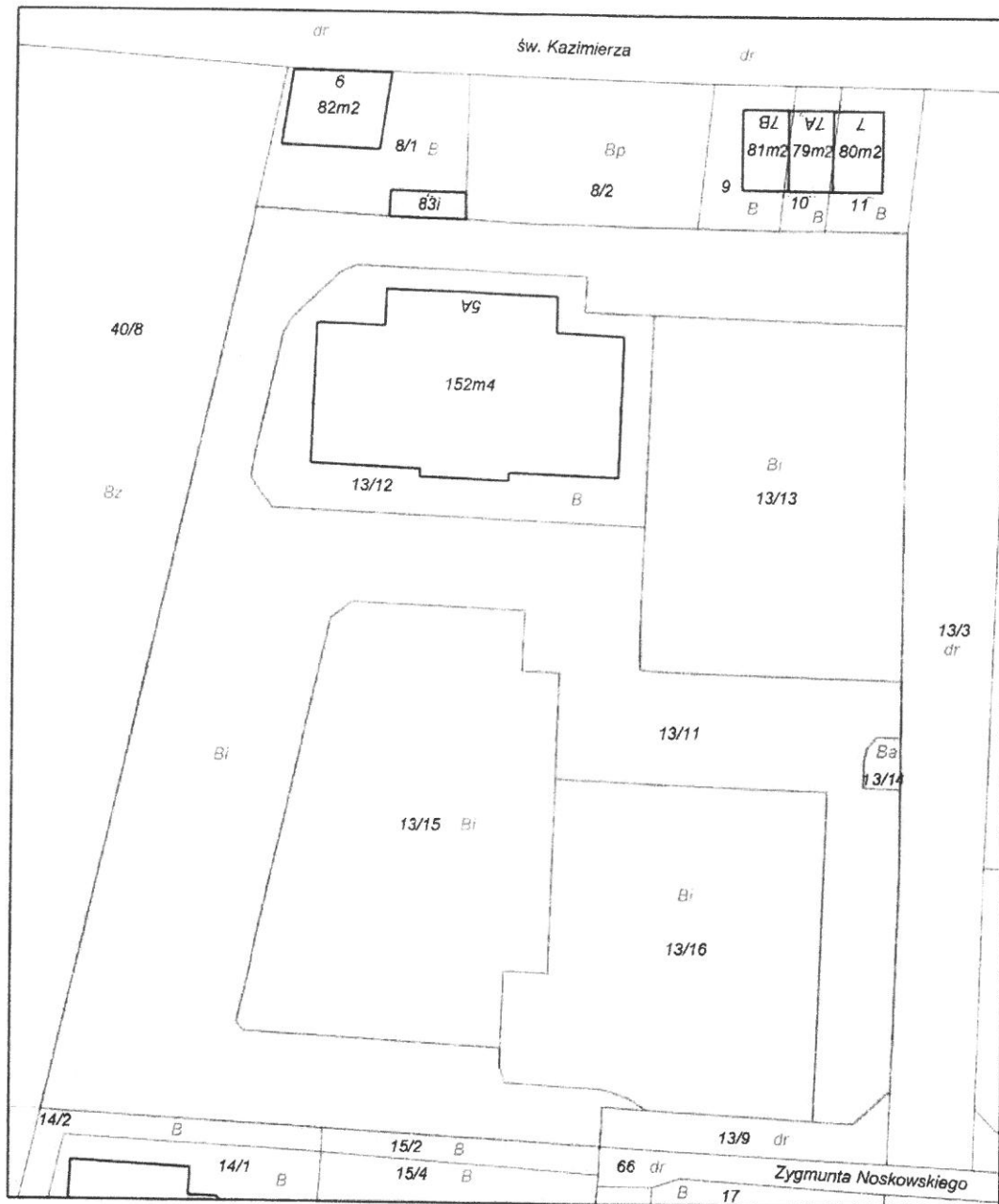
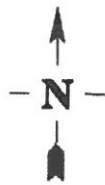
2020-09-29,

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
Data i podpis

Znak sprawy: GK.6621.1.3372.2.2020

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:1000



Sporządził(a): Agnieszka Gałązka według stanu na dzień: 2020-09-29

Agnieszka Gałązka

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej



(Pieczęć urzędowa)

Z up. Prezydenta Miasta

Agnieszka Stala
Agnieszka Stala
Inspektor

(Imię i nazwisko osoby upoważnionej)
2020-09-29

16.06.08
PoczekajDECYZJA NR 54
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. Nr 98 z 2000r., poz. 1071 z późniejszymi zmianami) oraz art. 4, ust. 2, art. 53 ust. 3 i 4, art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 i art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), postępując się:

- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589),
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588),

po rozpatrzeniu wniosku

DOLCAN Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Łodygowej 26 w imieniu której działają Pehmornocnik Pani Małgorzata Gołąbek, Częstochowa, Al. Najświętszej Maryi Panny 71/26

ustalam sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu

dla zamierzenia inwestycyjnego przewidzianego do realizacji na terenie dz. nr ewid. 13/3 i 13/4 z obr. 178 położonego przy ulicy Sw. Kazimierza

1. **Rodzaj inwestycji:** zabudowa mieszkalniowa wielorodzinna z usługami

Inwestycja polega na budowie:

- zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, z wbudowanymi garażami, w tym budowie budynku wielorodzinnego na bazie istniejących murów w stanie surowym,
- dwupoziomowego garażu podziemnego
- urządzeń technicznych niezbędnych dla funkcjonowania obiektów oraz pozostałych elementów zagospodarowania terenu w zakresie zapewniającym powiązania funkcjonalne w jego granicach (w tym przejazdy, dojścia, place postojowe, manewrowe itp.);

2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w zakresie:**

- a) **warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:**
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - od strony drogi (dz. nr ewid. 13/3) - określona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji
 - od strony ul. Noskowskiego - zgodnie z art. 43 ustawy o drogach publicznych (tekst jednolity z 2007r. Dz. U. nr 19, poz. 115),
 - wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maks. 0,4,
 - wielkość powierzchni działki biologicznie czynnej – min. 40%,
 - należy przewidzieć place zabaw dla dzieci najmłodszych i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób starszych i niepełnosprawnych urzędzonych zgodnie z §40 rozporządzenia w/w warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
 - usytuowanie obiektu – zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w/w warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
 - wymagane zachowanie normatywnych odległości projektowanych obiektów od istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a w przypadku kolizji, wymagana ich przebudowa należy uzgodnić z odpowiednimi instytucjami branżowymi;
 - w zakresie kształtowania zabudowy:
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku), nie może przekroczyć zrealizowanej wysokości obiektu w trakcie budowy (tj. głównego poziomu płyty stropowej nad czwartą kondygnacją), zlokalizowanego w północno-zachodniej części posesji,

- z ustalonych warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych – nie dotyczy,
- z ustanowionych stref ochronnych ujęć wód – nie dotyczy,
- inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

d) **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- w związku z położeniem poza obszarami objętymi ochroną konserwatorską zasad i warunków nie określa się,

e) **wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich**

projektowana inwestycja nie może powodować naruszenia interesów osób trzecich, w tym:

- pobawienia dostępu do drogi publicznej oraz możliwości korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej;

- pozbawienia dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowania,
- nie może zanieczyszczać powietrza, wody i gleby,

f) **ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, położenia w granicy obszarów naruszonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz narażonych na osuwanie się mas ziemnych**

- w związku z położeniem terenu wntoskowanego poza granicami tych obszarów zasad i warunków nie określa się.

3. **Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na kopii mapy zasadniczej stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji.**

Uzasadnienie

W dniu 19.10.2007r. do Urzędu Miasta wpłynął wniosek (uzupełniony w dniu 23.11.2007r. oraz w dniach 07.02.2008r., 08.02.2008r., 18.02.2008r. i 27.02.2008r.) Spółki z o.o. DOLCAN w imieniu której działają Pehmornocnik Pani Małgorzata Gołąbek, o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, dla zamierzenia inwestycyjnego przewidzianego do realizacji na terenie nieruchomości położonej w Częstochowie przy ul. Sw. Kazimierza, dz. nr ewid. 13/3 i 13/4 z obr. 178. Inwestycja polega na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wbudowanymi garażami, w tym budowie budynku wielorodzinnego na bazie istniejących murów w stanie surowym, oraz na budowie dwupoziomowego parkingu podziemnego.

Wntoskowany teren nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wobec braku planu, procedurę zmierzającą do ustalenia warunków zabudowy przeprowadzono w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 53 ust. 3 zbadano warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych oraz stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Ponieważ wydanie decyzji o warunkach zabudowy zostało uzależnione od spełnienia łącznie warunków wymienionych w art. 61 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z art. 61 ust. 6 uprz. oraz § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588 z 2003r) - wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany, i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar analizowany przyjęło zgodnie z zasadami określonymi w § 3 ust. 2 w/w Rozporządzenia.

Po przeprowadzeniu w/w analizy stwierdzono, że:

1. teren planowanej inwestycji położony w zabudowie śródmiejskiej, wśród zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - w obszarze analizowanym nie występują obiekty o gabarytach analogicznych do obiektów wntoskowanych, zaproponowany sposób zabudowy – budynki mieszkalne o gabarytach 7 kondygnacji nadziemnych i wysokości w granicach 22,5m (przy zakładanej geometrii dachu – dach płaski, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej odpowiadać będzie w przybliżeniu wysokości w kalenicy, czyli 22-22,5m) - nie spełnia kontynuacji zastanego układu przestrzennego – maksymalna wysokość obiektów w kalenicy w obszarze analizowanym nie przekracza 15m,

pasa włączenia na skrzyżowanie ulic Pułaskiego i Noskowskiego), uzależniając jednocześnie, zgodnie z art. 16 ustawy o drogach publicznych, realizację inwestycji od wyprzedzającego (przed uzyskaniem pozwolenia na budowę) podpisania umowy zawartej między Inwestorem a Miejskim Zarządem Dróg, określającej szczegółowe warunki przebudowy dróg. Zgodnie z przepisami prawa, decyzja nie określa warunków finansowania inwestycji drogowych, gdyż te kwestie rozstrzygać będą warunki w/w umowy zawartej między Inwestorem a MZD.

Badanie zgodności realizacji inwestycji, tj. zgodność projektu budowlanego z przepisami oraz zgodność z określonymi w treści niniejszej decyzji warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu, również nastąpi na etapie postępowania w sprawie pozwolenia na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie za moim pośrednictwem w terminie czterdziestu dni od dnia jej doręczenia.

Pouczenia:

Niniejsza decyzja, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 Ustawy).

nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust.2), podlega wygaszeniu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, a nie została wcześniej wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65).

Organ, który wydał niniejszą decyzję jest zobowiązany za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji (art. 63 ust.5).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługują roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy (art. 63 ust. 4).

Warunkiem realizacji inwestycji jest uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego w zakresie wynikającym z rodzaju inwestycji, dla której ustalono niniejsze warunki zabudowy.

W przypadku realizacji obiektu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m², przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę wymagane jest uzyskanie zezwoleń zgodnie z Ustawą z dnia 11 maja 2007r. O tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (Dz. U. Nr 127 poz. 880)

Przepisami wiodącymi będą uormowania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane i aktach wykonawczych do tej ustawy z uwzględnieniem obowiązku uzyskania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawozdań (art. 32 ust. 1 art. 35 ust. 1 pkt. 2 Prawa budowlanego).

Orzucnia:

Z up. Prezydenta Miasta
mgr inż. *Marta Pieta*
Zastępca Naczelnika Wydziału
Planowania i Przestrzennego



- 1) P. Małgorzata Gołąbek – pełnomocnik
- 2) DOLCAN Sp. z o.o.
- 3) OKAP – DEVELOPER Anna Olczyk
- 4) Państwowy Dom Małych Dzieci
- 5) Zgromadzenie Sióstr Służebniczek Najświętszej Maryi Panny
- 6) Gmina Miasto Częstochowa reprezentowana przez Prezydenta Miasta – Wydz. MN
- 7) Miejski Zarząd Dróg
- 8) ZGM TBS Sp. z o.o.
- 9) Zgromadzenie Braci Monfort Świętego Gabriela
- 10) P. Irena i Andrzej Olszewscy
- 11) P. Alicja i Jacek Dudek
- 12) P. Beata Poltron
- 13) P. Maria Tatiana Krzemińska działająca w imieniu i na rzecz P. Bożeny Peyregne
- 14) a/a

Urząd Miejski w Częstochowie
ul. Słowackiego 12, 41-200 Częstochowa
Wydział Planowania i Przestrzennego
ul. Kaszubska 8, 41-200 Częstochowa
(042 23)

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY Nr 554 z dnia 20.05.2008r.

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1-5 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Teren inwestycji: Częstochowa, ul. Kazimierza, działki nr ewid. 13/3 i 13/4 z obr. 178
Obszar analizowany: w promieniu ok. 125m od granic terenu objętego wnioskiem.

Przedmiot analizy:

- określenie możliwości budowy;
- 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, w tym 1 budynek na bazie istniejących murów w stanie surowym
- dwupoziomowego podziemnego garażu na 482 mp;

Wnioskowane przedsięwzięcie zakwalifikowano do analizy pod kątem art.61 ust.1. Ustalono, że:

- ad. pkt. 1 - na działkach dostępnych bezpośrednio z drogi publicznej – ul. Św. Kazimierza istnieje zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dla lokalizacji planowanej inwestycji:
2. funkcja zabudowy sąsiedniej: teren położony w zabudowie średniej, wśród zabudowy mieszkaniowo-usługowej (jedno- i wielorodzinnej),
3. linia zabudowy: wyznaczona przez istniejącą zabudowę,
4. wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu – wartość w/w wskaźnika dla badanego obszaru zamyka się w przedziale 0,1 – 0,4,
5. szerokość elewacji frontowej – różnicowana,
6. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – wzdłuż ul. Św. Kazimierza do ok. 12m, z uwagi na stan zainwestowania przedmiotowej nieruchomości – tj. lokalizację w obrębie wnioskowanego terenu budynku w trakcie realizacji, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej obiektów określono w oparciu o wysokość górnego poziomu płyty stropowej nad czwartą kondygnacją w/w obiektu w stanie surowym, zlokalizowanego w północno-zachodniej części posesji,
7. geometria dachu – w przypadku obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dominują dachy dwuspadowe o niewielkim kącie nachylenia połaci, o wysokości w kalenicy w granicach do 15m,

- ad. pkt. 2 - teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, kategorii gminnej – ul. Noskowskiego oraz kategorii krajowej - ul. Św. Kazimierza,
- ad. pkt. 3 - projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- ad. pkt. 4 - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (w świetle przepisów Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16 poz. 78 z późn. zm.))
- ad. pkt. 5 - wydanie decyzji nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi.

(nazwa i adres organu wydającego decyzję)

AAB.I.7353- 10- 50/ 10

nr rejestru organu wydającego decyzję)

20.01.2011

K. Szczęśliwy

Częstochowa, 2010-12- 30

(miejsowość i data)

DECYZJA NR 1364

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. Nr 156, poz. 1118 z 2006 r. z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami)

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 2010- 11- 05

zatwierdzam projekt budowlany
i udzielam pozwolenia na budowę/~~rozbiórkę/ wykonanie robót budowlanych~~

„DOLCAN” Sp. z o.o
z/s w Warszawie przy ul. Łodygowej 26
(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

na rozbiórkę

plyty fundamentowej, ścian piwnic, trzonów dwóch wind rozpoczętego budynku na działce o nr ewid. 13/4 obręb 178,

oraz na budowę

- zespołu budynków wielorodzinnych z usługami w parterze, z wbudowanymi garażami, w tym budowie budynku wielorodzinnego na bazie istniejących murów w stanie surowym etap I - budynek 1 i 2 na działce 13/4,
- budowę drogi łączącej ul. Noskowskiego z ul. Św. Kazimierza na działce nr 13/3, 59,
- budowę sieci oświetlenia terenu,
- przebudowę sieci elektrycznej i zabezpieczenia kabla telefonicznego,
- budowę kanalizacji deszczowej,
- budowę dwóch zjazdów z działki 13/3 na działkę 13/4,

w Częstochowie przy ul. Św. Kazimierza, na działkach o nr ewid. gruntów 13/3; 13/4; 11 obręb 178 oraz na działce o nr ewid. gruntów 59 obręb 177..

Dane charakterystyczne budynku nr 1: powierzchnia zabudowy – 1041,45 m², powierzchnia użytkowa całego budynku – 4067,39 m², (w tym powierzchnia użytkowa mieszkań – 2726,52 m², powierzchnia użytkowa garażu – 889,42 m², powierzchnia użytkowa pomocnicza – 451,45 m²) i kubatura – 19350,1 m³; ilość mieszkań – 56; ilość miejsc parkingowych- 29, kategoria obiektu budowlanego – XIII;

Dane charakterystyczne budynku nr 2: powierzchnia zabudowy – 1032,98 m², powierzchnia użytkowa całego budynku – 6040,76 m², (w tym powierzchnia użytkowa mieszkań – 3026,36 m², powierzchnia użytkowa garażu- 1343,96 m², powierzchnia lokali usługowych(14) – 853,34 m²) i kubatura – 21098,40 m³; ilość mieszkań – 56; ilość miejsc parkingowych- 48. kategoria obiektu budowlanego – XIII / XVII;

autorzy projektu budowlanego:

- branża architektoniczna - mgr inż. arch Małgorzata GOŁĄBEK - uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr UAN-VIII-7342/154/92, nr ewidencyjny Śląskiej Okręgowej Izby Architektów SL- 0313,
- branża konstrukcyjna – mgr inż. Stanisław KRET - uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej, nr UAN-VIII-7342/199/94 nr ewid. wpisu do Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa SLK/BO/1128/02;
- branża elektryczna – mgr inż. Stanisław HAMARA - uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjno - inżynierskiej w zakresie instalacji elektrycznej, nr upr. TO-III/83861/18/76, nr ewid. wpisu do Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów budownictwa – SLK/IE/1422/02;

- branża sanitarna - mgr inż. Justyna MIREK – uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, nr SLK/1457/PWOS/06, nr ewid. wpisu do Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa SLK/IS/4604/07;

- branża sanitarna -, kanalizacja deszczowa – inż Sebastian BETHIER – uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, nr SLK/0477/PWOS/04, nr ewid. wpisu do Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa SLK/IS/2209/04;

-branża drogowa – inż Ryszard SIDOROWICZ – uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno - budowlanej, nr SLK/0096/PWOK/03, nr ewid. wpisu do Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa SLK/BO/0961/03;

(nazwa i rodzaj oraz adres całego zamierzenia budowlanego, rodzaj /-e obiektu /-ów bądź robót budowlanych, kategoria /-e obiektu /-ów, imię i nazwisko autora projektu oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem następujących warunków zgodnie z art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy - Prawo budowlane:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 15/04 Wojewody Śląskiego, z dnia 24 marca 2004 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego Nr 23 poz. 791 z dnia 01 kwietnia 2004 r.) w sprawie określenia programu ochrony powietrza dla strefy p/n Aglomeracja Częstochowska, zobowiązuje się Inwestorów do stosowania niezbędnych środków technicznych i organizacyjnych w celu utrzymania dróg dojazdowych i wyjazdowych z terenów inwestycyjnych w czystości oraz ograniczających emisję pyłu w trakcie transportu materiałów budowlanych i prowadzenia prac budowlanych, zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, warunkami zawartymi w uzgodnieniach, obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego, zasadami sztuki budowlanej i przepisami BHP. **Przed przystąpieniem do budowy Inwestor jest zobowiązany uzyskać ostateczną decyzję zezwalającą na wycinkę drzew kolidujących z inwestycją - na podstawie przepisów szczególnych.**

2. ~~Gzas-użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych²:~~

3. ~~Terminy rozbiórki:~~

1) ~~istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania².~~

2) ~~tymczasowych obiektów budowlanych².~~

4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie ²–ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 1 i § 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych; przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. Nr 138 poz. 1554)

5. Inwestor jest zobowiązany :

1) ~~zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy co najmniej 21 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania²;~~

2) **przed przystąpieniem do użytkowania uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie².**

6. Kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy lub rozbiórki oraz umieścić na budowie lub rozbiórce w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia. ²

Obszar oddziaływania obiektu (-ów), o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości:

1) działka o nr ewid 13/3, 13/4, 11 – obręb 178,

2) działka o nr ewid 59 - obręb 177,

UZASADNIENIE

Powyższe zgodne jest w całości z wnioskiem inwestora z dnia 2010-11- 05, nr rejestru wniosków o pozwolenie 1291 oraz:

– ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wydanymi na jej podstawie.

– wymaganiami decyzji o warunkach zabudowy nr 554 z dnia 2008-05-20 znak sprawy PP.I.7331-1- 109/08,

Strony postępowania zostały ustalone zgodnie z art. 28 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. Z 2006 r. Nr 156, poz. 1118- z późniejszymi zmianami) oraz § 12 ust. 4 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami).

Przedłożony projekt budowlany został wykonany przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane i wymagane przepisami ustawy Prawo budowlane (art. 12 ust 7) zaświadczenia aktualne na dzień sporządzenia projektu. Autorzy projektu ponoszą odpowiedzialność, wynikającą z art. 12 ust. 6, w związku z art. 20 ust. 1 pkt. 1 ustawy Prawo budowlane, za wykonanie projektu zgodnie z wymaganiami tej ustawy, przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Projektanci, a także sprawdzający projekt budowlany, dołączyli zaświadczenia o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej – zgodnie z art 20 ust.4 ustawy Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. Z 2006 r. Nr 156, poz. 1118- z późniejszymi zmianami).

Dla przedmiotowej inwestycji Inwestor dostarczył analizę nasłonecznienia i zacielenia terenu wokół projektowanego zespołu budynków wielorodzinnych, która potwierdza spełnienie wymagań zawartych w art. 5 ustawy Prawo budowlane (tekst jednolity - Dz. U. Nr 156, poz. 1118 z 2006r z późniejszymi zmianami), między innymi w zakresie poszanowania, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Załączniki odpowiednio ponumerowane od 1 – 15 opieczątowane stanowią integralną część decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do **Wojewody Śląskiego** za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.



(pieczęć okrągła)

Urząd Miasta
w Pleszewie
ul. Wolności 1
63-400 Pleszew
tel. 71 72 22 222
www.pleszew.pl

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót), stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane,
 - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane,
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane.
2. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie, wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
3. W przypadku, gdy uzyskanie pozwolenia na użytkowanie nie jest wymagane, do użytkowania obiektu można przystąpić po upływie 21 dni od dnia doręczenia do właściwego organu nadzoru budowlanego zawiadomienia o zakończeniu budowy, jeżeli organ w tym terminie nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji.
4. ~~Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy, zgodnie z art. 59a ustawy – Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.~~²

Decyzja ostateczna
z datą 2014-11-10
Pozosta

PREZYDENT MIASTA CZĘSTOCHOWY

Częstochowa, 2014-10-20

AAB-I.6740.1.59.2014

DECYZJA NR 1137

Na podstawie art. 36a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity – Dz. U. z 2013r., poz.1409 z późn. zm.) oraz art.104 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013r, poz. 267 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 08-09-2014r., zmienionego w dniu 10-09-2014r., i uzupełnionego w dniu 25-09-2014r., oraz sprostowanego w dniu 17-10-2014r., DOLCAN PLUS SPÓŁKI AKCYJNEJ z/s: 03-687 Warszawa ul. Łodygowa 26, z upoważnienia której działa pełnomocnik P. Małgorzata Gołabek, w sprawie zmiany pozwolenia na budowę nr 1364 z dnia 30-12-2010r., znak sprawy AAB.I.7353-10-50/10, wydanego przez Prezydenta Miasta Częstochowy, w zakresie: przesunięcia drogi łączącej ul. Św. Kazimierza i ul. Noskowskiego na działce o numerze ewidencji gruntów: 13/3 obręb 178, w kierunku wschodnim o 1,1 m, doprojektowanie skarpy od strony wschodniej wzdłuż projektowanej drogi, doprojektowanie 15 miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających drogi, przesunięcie budynku nr 2 w kierunku wschodnim o 1,4 m, zmiana lokalizacji projektowanej stacji trafo, wprowadzeniu dodatkowych elementów zagospodarowania terenu tj: placu zabaw dla dzieci pomiędzy budynkami nr. 1 i 2 oraz dodatkowych miejsc parkingowych przy budynku nr 1, zmiana ilości i rodzaju lamp wzdłuż drogi łączącej ul. Św. Kazimierza i Noskowskiego na działce o numerze ewidencji gruntów: 13/3 obręb 178 oraz ilości lamp na terenie działki o numerze ewidencji gruntów: 13/4 obręb 178, ograniczenie terenu inwestycji do działek o numerach ewidencji gruntów: 13/4 i 13/3 obręb 178 w Częstochowie przy ul. Św. Kazimierza,

postanawiam zmienić w/w decyzję w następujący sposób:

zatwierdzam projekt budowlany zamienny w części dotyczącej projektu zagospodarowania terenu dla I etapu budowy zespołu budynków wielorodzinnych z usługami w parterze, z wbudowanymi garażami, w tym budowie budynku wielorodzinnego na bazie istniejących murów w stanie surowym (etap I – budynek Nr. 1 i Nr. 2) w Częstochowie przy ul. Św. Kazimierza, na działkach o numerach ewidencji gruntów: 13/3 i 13/4 obręb 178,

Autorzy zamierzonego projektu zagospodarowania terenu :

- branża architektoniczna – mgr inż. arch. Małgorzata GOŁABEK- uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń nr upr. UAN-VIII-7342/154/92, nr ewidencyjny Śląskiej Okręgowej Izby Architektów: **SL-0313**,
- branża drogowa – inż. Ryszard SIDOROWICZ - uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej nr ewid. SLK/0096/PWOK/03, nr ewid. Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa: **SLK/BO/0961/03**,
- branża sanitarna - mgr inż. Kamil WRÓBEL- uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociagowych i kanalizacyjnych o nr ewid: SLK/4432/PWOS/12, nr ewid. Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa: **SLK/IS/8025/13**,
- branża elektryczna i teletechniczna – inż. Stanisław HAMARA - uprawnienia do projektowania bez ograniczeń, w specjalności instalacyjno - inżynierskiej w zakresie instalacji elektrycznych, nr TO-III/83861/18/76, oraz w specjalnościach instalacyjnych w telekomunikacji przewodowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w zakresie linii, instalacji i urządzeń liniowych, nr ewid. Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa: **SLK/IE/1422/02**,
- branża teletechniczna – mgr inż. Elżbieta PERZYŃSKA - uprawnienia do projektowania bez ograniczeń, w specjalności instalacji i urządzeń elektrycznych, nr 332/KI/74, nr ewid. Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa: **SLK/IE/1358/02**,

Pozostałe warunki w/w decyzji o pozwoleniu na budowę nr 1364 z dnia 30-12-2010r., znak sprawy AAB.I.7353-10-50/10, są obowiązujące i pozostają bez zmian.

UZASADNIENIE

Powyższe zgodne jest w całości z wnioskiem Inwestora z dnia 08-09-2014r., zmienionym w dniu 10-09-2014r., i uzupełnionym w dniu 25-09-2014r., oraz sprostowanego w dniu 17-10-2014r., (nr rejestru wniosków o pozwolenie – 1007), oraz z:

- ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane i przepisami wydanymi na jej podstawie,
- decyzją Prezydenta Miasta Częstochowy nr 554 o warunkach zabudowy z dnia 20-05-2008, znak sprawy PP.I.7331-1-109/07/08,

Inwestor dokonał odrębnym wnioskiem w dniu 30-07-2014r., zgłoszenia przebudowy gazociągu średniego ciśnienia Ø 225PE kolidującego z projektowaną drogą łączącą

ul. Św. Kazimierza i ul. Noskowskiego. Uzyskał również zezwolenie na usunięcie drzew i krzewów kolidujących z projektowaną inwestycją i przewidzianych w projekcie do usunięcia decyzją Prezydenta Miasta Częstochowy: z dnia 2014-01-28, znak sprawy: OŚR-III.6131.3.554.2013; z dnia 2013-06-20 znak sprawy OŚR-III.6131.3.122.2013; z dnia 2013-12-05 znak sprawy OŚR-III.6131.1.189.2013; z dnia 2014-01-08 znak sprawy OŚR-III.6131.1.193.2013; z dnia 2014-05-13 znak sprawy OŚR-III.6131.1.63.2013; z dnia 2014-05-13 znak sprawy OŚR-III.1.57.2013 oraz z dnia 2014-07-04 znak sprawy OŚR-III.6131.2.275.2014.

Wnioskodawca jest w posiadaniu decyzji Prezydenta Miasta Częstochowy Nr 63/WZP/14, z dnia 2014-04-25, znak sprawy MZDiT.WZP.73310-63/14, zezwalającej na lokalizację zjazdu publicznego z ulicy Noskowskiego (droga gminna), na który zgodnie z zawartą informacją w zamiennym projekcie zagospodarowania terenu, uzyska odrębną decyzję pozwolenia na budowę według odrębnego postępowania. Inwestor jest także w posiadaniu decyzji Prezydenta Miasta Częstochowy Nr 76/WZP/14, z dnia 2014-04-25, znak sprawy MZDiT.WZP.73310-76/14, zezwalającej na lokalizację zjazdu publicznego z ulicy Św. Kazimierza (droga krajowa) i uzyskał na jej podstawie decyzję Wojewody Śląskiego Nr 33/C/14 z dnia 02-10-2014r., o pozwoleniu na budowę zjazdu publicznego z drogi krajowej nr 43 – ul. Św. Kazimierza na działkę nr 13/3 obręb 178 w Częstochowie.

Zmiana pozwolenia na budowę nr 1364 z dnia 30-12-2010r., znak sprawy AAB.I.7353-10-50/10, wydanego przez Prezydenta Miasta Częstochowy, dotyczy zgodnie ze złożonym wnioskiem, wyłącznie zmiany projektu zagospodarowania terenu.

Zamienny projekt zagospodarowania terenu obejmuje zgodnie z przedłożonym projektem zmiany polegające na:

- przesunięciu drogi łączącej ul. Św. Kazimierza i ul. Noskowskiego na działce o numerze ewidencji gruntów: 13/3 obręb 178, w kierunku wschodnim o 1,1 m, w celu omięcia istniejącej zasuwki na sieci gazowej w ul. Kazimierza, zgodnie z warunkami technicznymi przebudowy sieci gazowej wydanymi przez Polską Spółkę Gazownictwa sp z o.o Oddział w Zabrze,
- doprojektowaniu skarpy o zmiennej wysokości: od 0,5 do 1,9 m (średnio ok. 1,4 m) od strony wschodniej wzdłuż projektowanej drogi, oraz wykonaniu koryta betonowego o szerokości 30 cm zakończonego wpustem ulicznym z odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, bez zakłócania stosunków wodnych na sąsiedniej działce,
- budowie 15 miejsc postojowych zlokalizowanych wzdłuż projektowanej drogi łączącej ul. Św. Kazimierza i ul. Noskowskiego, w liniach rozgraniczających tej drogi,
- przesunięcie budynku nr 2 w kierunku wschodnim o 1,4 m, z zachowaniem wyznaczonej w decyzji o warunkach zabudowy nr 554 z dnia 20-05-2008, nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- zmiana lokalizacji projektowanej stacji trafo (projektowana według odrębnego opracowania). Zmiana lokalizacji korzystniejsza z uwagi na etapowanie inwestycji,
- wprowadzeniu do I etapu elementów zagospodarowania terenu tj: placu zabaw dla dzieci pomiędzy budynkami nr. 1 i 2 oraz dodatkowych miejsc postojowych przy budynku nr 1, w ilości łącznej 18 mp (8mp równoległe do ściany południowej budynku + 10 mp wzdłuż zachodniej granicy działki),
- zmiany ilości i rodzaju lamp wzdłuż drogi łączącej ul. Św. Kazimierza i Noskowskiego na działce o numerze ewidencji gruntów: 13/3 obręb 178 (ma być 7szt. lamp ulicznych) oraz ilości lamp na terenie działki o numerze ewidencji gruntów: 13/4 obręb 178 (14 szt lamp ulicznych), w związku z zmianą warunków technicznych podłączenia sieci oświetlenia z projektowanej drogi łączącej ul. Św. Kazimierza i Noskowskiego oraz z koniecznością zmiany klasyfikacji tej drogi,
- zmianie podłączenia budynków nr 1 i nr 2 projektowanych w I etapie inwestycji do sieci wodociągowej oraz do kanalizacji sanitarnej, ze względu na kolejność realizacji budynków (przyłącza według odrębnych opracowań),
- zmianie odprowadzenia wód i ścieków opadowych w związku z warunkami MZDiT.WU.2211-123-1/13 z dnia 2013-03-25,
- ograniczeniu terenu inwestycji do działek o numerach ewidencji gruntów: 13/4 i 13/3 obręb 178 w Częstochowie przy ul. Św. Kazimierza,
- zamienne etapowanie inwestycji (zmiana terenu objętego etapem I i etapem II) w nawiązaniu do nowych uwarunkowań i potrzeb Inwestora.

Inwestor przedłożył dla przedmiotowej inwestycji zamienny projekt zagospodarowania terenu wraz z uzyskanymi ważnymi decyzjami, uzgodnieniami i opiniami dotyczącymi projektowanych zmian w zatwierdzonym decyzją Prezydenta Miasta Częstochowy nr 1364 z dnia 30-12-2010r., znak sprawy AAB.I.7353-10-50/10, projekcie zagospodarowania terenu.

Przedmiotowa decyzja dotyczy wyłącznie I etapu inwestycji. Projekty architektoniczno – budowlane budynku Nr 1 i Nr 2 nie ulegają zmianie.

Zgodnie z art. 28 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity - Dz. U. z 2013r., poz.1409 z późn. zm.) ustalono strony postępowania i zawiadomiono pismem z dnia 26-09-2014r. W dniu 17-10-2014r., pełnomocnik Inwestora dokonał sprostowania wniosku złożonego w dniu 08-09-2014r., dotyczącego zakresu zmian, a mianowicie zmienił zapis dotyczący doprojektowania skarpy poprzez usunięcie zapisu „, z gabionów”. Powyższe stało się konieczne z uwagi na zaistniałe zmiany w trakcie uzgodnień.

W związku z tym, iż sposób wykonania skarpy nie ma bezpośredniego wpływu, ani też nie wpływa na zmianę obszaru oddziaływania inwestycji tutaj. Organ odstąpił od wymogu wynikającego z art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013r, poz. 267 z późn. zm.).

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do **Wojewody Śląskiego** za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.



Z up. Prezydenta Miasta

mgr inż. Sławomir Stolarski
Naczelnik Wydziału
Administracji Architektoniczno-Budowlanej

Otrzymują:

- ① P. Małgorzata GOŁĄBEK – pełnomocnik Inwestora
Aleja Najświętszej Maryi Panny 71 lok. 7
42-217 CZĘSTOCHOWA
2. Gmina Miasto Częstochowa reprezentowana przez Prezydenta Miasta Częstochowy
Wydział Mienia i Nadzoru Właścicielskiego w/m,
3. Zgromadzenie Sióstr Służebniczek Najświętszej Maryi Panny Niepokalanie Poczętej
Prowincja Łódzka
ul. Biegańskiego 10
91-473 ŁÓDŹ
4. Miejski Zarząd Dróg i Transportu
ul. Popiełuszki 4/6
42-217 Częstochowa
5. a/a
6. a/a do sprawy: AAB.I.7353-10-50/10

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Częstochowy,
ul. Św. Brata Alberta 6.
42-224 Częstochowa
2. Wydział Finansowo -Księgowy, w/m
3. Stanowisko ds. przetwarzania danych przestrzennych, w/m
4. Stanowisko ds. Analiz, w/m.

DECYZJA NR 1210

Na podstawie art. 36a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. - Dz.U. z 2013r., poz. 1409 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. - Dz.U. z 2013r., poz. 267 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 2015-10-07 inwestora: DOLCAN PLUS SPÓŁKA AKYCYJNA, z siedzibą w Warszawie przy ul. Łodygowa 26, z upoważnienia której działa pełnomocnik P. Małgorzata Gołabek, w sprawie zmiany decyzji Prezydenta Miasta Częstochowy Nr 1364 z dnia 2010-12-30, znak sprawy AAB.I.7353-10-50/10, zatwierdzającej projektu budowlanego i udzielającej pozwolenia na rozbiórkę płyty fundamentowej, ścian piwnic, trzonów dwóch wind rozpoczętego budynku na działce o nr ewid. 13/4 obręb 178 oraz na budowę zespołu budynków wielorodzinnych z usługami w parterze, z wbudowanymi garażami, w tym budowie budynku wielorodzinnego na bazie istniejących murów w stanie surowym etap I - budynek 1 i 2 na działce 13/4, budowę drogi łączącej ul. Noskowskiego z ul. Św. Kazimierza na działce nr 13/3, 59, budowę sieci oświetlenia terenu, przebudowę sieci elektrycznej i zabezpieczenia kabla telefonicznego, budowę kanalizacji deszczowej, budowę dwóch zjazdów z działki 13/3 na działkę 13/4, w Częstochowie przy ul. Św. Kazimierza, na działkach o nr ewid. gruntów 13/3; 13/4; 11 obręb 178 oraz na działce o nr ewid. gruntów 59 obręb 177,

zmienionej decyzją Prezydenta Miasta Częstochowy Nr 1137 z dnia 2014-10-20, znak sprawy AAB- I.6740.1.59.2014, w zakresie zatwierdzenia projektu budowlanego zamiennego w części dotyczącej projektu zagospodarowania terenu dla I etapu budowy zespołu budynków wielorodzinnych z usługami w parterze, z wbudowanymi garażami, w tym budowie budynku wielorodzinnego na bazie istniejących murów w stanie surowym (etap I - budynek Nr 1 i Nr 2) w Częstochowie przy ul. Św. Kazimierza, na działkach o numerach ewidencji gruntów 13/3 i 13/4 obręb 178

w zakresie zatwierdzenia projektu budowlanego zamiennego do projektu budowlanego budynku Nr 2 zespołu budynków wielorodzinnych z usługami w parterze z wbudowanymi garażami – etap I, realizowanych na terenie działek o numerach ewidencji gruntów: 13/10 (powstała po podziale dz. 13/4) i 13/3 obręb 178

orzekam zmienić w/w decyzję w następujący sposób:

zatwierdzam projekt budowlany zamienny dotyczący zmiany rozwiązań projektowych do projektu budowlanego budynku Nr 2 zespołu budynków wielorodzinnych z usługami w parterze z wbudowanymi garażami – etap I, realizowanych na terenie działek o numerach ewidencji gruntów: 13/10 (powstała po podziale dz.13/4) i 13/3 obręb 178.

Dane charakterystyczne budynku Nr 2 po zmianach: powierzchnia zabudowy – 941,04m², powierzchnia użytkowa – 5225,70m², w tym powierzchnia garażu (50 miejsc postojowych w poziomie piwnic) – 1324,38m², powierzchnia mieszkań (59 szt.) – 3156,01m², powierzchnia lokalu usługowego (1 lokal) – 58,03m², kubatura obiektu 19459,80m³.

Autorzy zamiennego projektu budowlanego:

- branża architektoniczna: mgr inż. arch. Małgorzata GOŁABEK – uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń nr UAN-VIII-7342/154/92, nr ewid. Izby: SL-0313,
- branża konstrukcyjna: mgr inż. Lech MISIEWICZ – uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej nr 431/01, nr ewid. Izby: SLK/BO/7654/02,
- branża sanitarna: mgr inż. Tomasz STEFAŃSKI – uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych nr SLK/4465/PWOS/12, nr ewid. Izby: SLK/IS/8027/13.

Pozostałe warunki w/w decyzji o pozwoleniu na budowę nr 1364 z dnia 2010-12-30, znak sprawy AAB.I.7353-10-50/10, zmienionej decyzją Nr 1137 z dnia 2014-10-20, znak sprawy AAB- I.6740.1.59.2014, są obowiązujące i pozostają bez zmian.

UZASADNIENIE

Powyższe zgodne jest w całości z wnioskiem Inwestora z dnia 2015-10-07 (nr rejestru wniosków o pozwolenie – 1143) oraz:

- ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane i przepisami wydanymi na jej podstawie,
- Decyzją Prezydenta Miasta Częstochowy nr 554 o warunkach zabudowy z dnia 20-05-2008, znak sprawy PP.I.7331-1-109/07/08,

Zmiana pozwolenia na budowę nr 1364 z dnia 2010-12-30, znak sprawy AAB.I.7353-10-50/10, zmienionej decyzją Nr 1137 z dnia 20-10-2014., znak sprawy AAB-I.6740.1.59.2014, wydanych przez Prezydenta Miasta Częstochowy, dotyczy zgodnie ze złożonym wnioskiem z dnia 2015-10-07, zmian rozwiązań projektowych budynku Nr 2 oraz zmian fragmentu zagospodarowania terenu wokół budynku nr 2 związanych ze zmianą w/w rozwiązań projektowych.

Zamienny projekt budowlany budynku Nr 2 obejmuje zgodnie z przedłożonym projektem zamiennym zmiany polegające na:

- zmianie wymiarów budynku: długość krótsza o 31 cm i szerokość mniejsza o 1,68 m,
- zmniejszenie powierzchni zabudowy o 91,94 m²,
- zmniejszenie powierzchni użytkowej o 815,06m²,
- zaprojektowaniu jednej klatki schodowej w miejscach dwóch,
- lokalizacji usług tylko w jednym lokalu (zamiast w poziomie całego parteru),
- rezygnacja z kotłowni gazowej i realizacja wymiennikowni,
- lokalizacja miejsca gromadzenia odpadów stałych dla budynku nr 2 w poziomie garażu, w jego południowo – zachodnim narożniku.

Inwestor przedłożył zamienny projekt budowlany budynku nr 2 w zakresie zmian rozwiązań projektowych wraz z uzyskanymi ważnymi uzgodnieniami w stosunku do projektu budowlanego zatwierdzonego decyzją Prezydenta Miasta Częstochowy nr 1364 z dnia 2010-12-30, znak sprawy AAB.I.7353-10-50/10 i decyzją Nr 1137 z dnia 2014-10-20, znak sprawy AAB-I.6740.1.59.2014.

Przedstawiona zmiana fragmentu zagospodarowania terenu, wynikająca ze zmiany rozwiązań projektowych budynku Nr 2, sporządzona została na podkładzie aktualnej mapy sytuacyjno-wysokościowej do celów projektowych z uwzględnieniem podziału działki o numerze ewidencji gruntów 13/4 obręb 178, w wyniku którego powstała działka o numerze ewidencji gruntów: 13/10 obręb 178 (pod realizowaną inwestycję) i 13/4 (przeznaczona pod budowę drogi). Podział ten był dokonany w związku z realizacją inwestycji drogowej polegającej na: budowie ulic Noskowskiego, Wagnera i Mozarta w Częstochowie – drogi kategorii gminnej, klasy „D” (dojazdowe) na podstawie decyzji Nr 2/2015 z dnia 14 kwietnia 2015., znak AAB.7011.8.2015.

Zgodnie z oświadczeniem projektanta, podział działki 13/4 na działki o nr 13/10 i 13/4 (przeznaczona pod budowę drogi) nie wpływa na zagospodarowanie I etapu, zatwierdzonego decyzją Prezydenta Miasta Częstochowy Nr 1137 z dnia 2014-10-20, znak sprawy AAB-I.6740.1.59.2014.

W związku z powyższym obecnie inwestycja będąca przedmiotem wniosku realizowana jest na terenie działek o numerach ewidencji gruntów: 13/10 (powstała po podziale dz. 13/4) i 13/3 obręb 178. Przedmiotowa decyzja dotyczy wyłącznie I etapu inwestycji. Projekt architektoniczno-budowlany budynku Nr 1 (obecnie w trakcie realizacji) nie ulega zmianie.

Zgodnie z art. 28 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity – Dz.U. z 2013r., poz. 1409 z późn. zm.) ustalono strony postępowania i zawiadomiono pismem z dnia 13-10-2015r.

Mając na uwadze powyższe należało orzec jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do **Wojewody Śląskiego** za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia doręczenia.



(pieczęć okrągła)

Z up. Prezydenta Miasta

mgr inż. Sławomir Stolarski
Naczelnik Wydziału
Administracji Architektoniczno-Budowlanej

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Otrzymują:

- 1) P. Małgorzata GOŁĄBEK – pełnomocnik Inwestora
42-217 Częstochowa, Aleja Najświętszej Maryi Panny 71 lok. 7
2. Gmina Miasto Częstochowa reprezentowana przez Prezydenta Miasta Częstochowy
Wydział Mienia i Nadzoru Właścicielskiego Urzędu Miasta Częstochowy, w/m
3. a/a
4. a/a do sprawy: AAB.I.7353-10-50/10
5. a/a do sprawy: AAB-I.6740.1.59.2014

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Częstochowy
42-224 Częstochowa ul. św. Brata Alberta 6
 2. Stanowisko ds. przetwarzania danych przestrzennych, w/m
 3. Wydział Podatków i Opłat, w/m
 4. Stanowisko ds. analiz, w/m
- JW / TK / AM / KW

Opłata skarbową: Uiszczono opłatę skarbową w wysokości 57,00 zł (zgodnie z częścią I pkt 10 i pkt 53 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej – t.j. - Dz.U. z 2015r. poz. 783).

15.09.2018

PREZYDENT MIASTA CZĘSTOCHOWY podpis Częstochowa, 2018-03-21
 AAB.6740.1.10.2018

DECYZJA NR 271

Na podstawie art. 36a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity - Dz. U. z 2017r., poz. 1332 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity - Dz.U. z 2017r., poz. 1257) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21-02-2018r. **DOLCAN PLUS S.A. w upadłości, zs: Gdańsk, ul. Szafarnia 11 lok. Nr F8**, z upoważnienia którego działa pełnomocnik P. Małgorzata Gołabek,

w sprawie zmiany decyzji Prezydenta Miasta Czestochowy Nr 1364 z dnia 2010-12-30, znak sprawy AAB.I.7353-10-50/10, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na rozbiórkę płyty fundamentowej, ścian piwnic, trzonów dwóch wind rozpoczętego budynku na działce o nr ewid. 13/4 obręb 178 oraz na budowę zespołu budynków wielorodzinnych z usługami w parterze, z wbudowanymi garażami, w tym budowie budynku wielorodzinnego na bazie istniejących murów w stanie surowym etap I - budynek 1 i 2 na działce 13/4, budowę drogi łączącej ul. Noskowskiego z ul. Św. Kazimierza na działce nr 13/3, 59, budowę sieci oświetlenia terenu, przebudowę sieci elektrycznej i zabezpieczenia kabla telefonicznego, budowę kanalizacji deszczowej, budowę dwóch zjazdów z działki 13/3 na działkę 13/4, w Czestochowie przy ul. Św. Kazimierza, na działkach o nr ewid. gruntów 13/3; 13/4; 11 obręb 178 oraz na działce o nr ewid gruntów 59 obręb 177,

zmienionej decyzją Prezydenta Miasta Czestochowy Nr 1137 z dnia 2014-10-20, znak sprawy AAB- I.6740.1.59.2014, w zakresie zatwierdzenia projektu budowlanego zamiennego w części dotyczącej projektu zagospodarowania terenu dla I etapu budowy zespołu budynków wielorodzinnych z usługami w parterze, z wbudowanymi garażami, w tym budowie budynku wielorodzinnego na bazie istniejących murów w stanie surowym (etap I - budynek Nr 1 i Nr 2) w Czestochowie przy ul. Św. Kazimierza, na działkach o numerach ewidencji gruntów 13/3 i 13/4 obręb 178,

zmienionej decyzją Prezydenta Miasta Czestochowy Nr 1210 z dnia 2015-11-06, znak sprawy AAB- I.6740.1.71.2015, w zakresie zatwierdzenia projektu budowlanego zamiennego do projektu budowlanego budynku Nr 2 zespołu budynków wielorodzinnych z usługami w parterze z wbudowanymi garażami – etap I, realizowanych na terenie działek o numerach ewidencji gruntów: 13/10 (powstała po podziale dz. 13/4) i 13/3 obręb 178,

w zakresie zatwierdzenia projektu budowlanego zamiennego dotyczącego zmiany rozwiązań projektowych w zakresie warunków ochrony przeciwpożarowej do projektu budowlanego budynku nr 1 zespołu budynków wielorodzinnych z usługami w parterze z wbudowanymi garażami – etap I, na terenie działki o numerze ewidencji gruntów: 13/12 obręb 178 (działka powstała po podziale działki o numerze ewidencji gruntów: 13/10 obręb 178) w Czestochowie przy ul. Św. Kazimierza.

orzekam

- zmienić w/w decyzje w części dotyczącej rozwiązań projektowych w zakresie warunków ochrony przeciwpożarowej do projektu budowlanego budynku nr 1,
- zatwierdzić projekt budowlany zamienny dotyczący zmiany rozwiązań projektowych w zakresie warunków ochrony przeciwpożarowej do projektu budowlanego budynku nr 1, zespołu budynków wielorodzinnych z usługami w parterze z wbudowanymi garażami – etap I, realizowanego na terenie działki o numerze ewidencji gruntów: 13/12 obręb 178 (działka powstała po podziale działki o numerze ewidencji gruntów: 13/10 obręb 178) w Czestochowie przy ul. Św. Kazimierza.

Autorzy zamiennego projektu budowlanego:

- **branża architektoniczna:** mgr inż. arch. Małgorzata GOŁABEK – uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń nr UAN-VIII-7342/154/92, nr ewid. Izby: SL-0313,
- **branża sanitarna:** mgr inż. Tomasz STEFAŃSKI – uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych nr SLK/4465/PWOS/12, nr ewid. Izby: SLK/IS/8027/13,
- **branża elektryczna** – mgr inż. Artur WIECZOREK - uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, upr o nr ewid. SKL/4125/PWOE/12, nr ewid. wpisu do Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów budownictwa – SLK/IE/7867/12.

Pozostałe warunki w/w decyzji o pozwoleniu na budowę nr 1364 z dnia 2010-12-30, znak sprawy AAB.I.7353-10-50/10, zmienionej decyzją Nr 1137 z dnia 2014-10-20, znak sprawy AAB- I.6740.1.59.2014, zmienionej decyzją Nr 1210 z dnia 2015-11-06, znak sprawy AAB- I.6740.1.71.2015 są obowiązujące i pozostają bez zmian.

UZASADNIENIE

Powyższe zgodne jest w całości z wnioskiem z dnia 2018-02-21 (nr rejestru – 177) oraz z:

1. ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane i przepisami wydanymi na jej podstawie,

2. decyzją Prezydenta Miasta Częstochowy nr 554 o warunkach zabudowy z dnia 20-05-2008, znak sprawy PP.I.7331-1-109/07/08,
3. postanowieniem Śląskiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej z dnia 23-09-2015r., znak WZ.5595.1.203.2015.MB

Zmiana pozwolenia na budowę Nr 1364 z dnia 2010-12-30, znak sprawy: AAB.I.7353-10-50/10, zmienionego decyzją Nr 1137 z dnia 2014-10-20, znak sprawy AAB- I.6740.1.59.2014, i zmienionego decyzją Nr 1210 z dnia 2015-11-06, znak sprawy AAB- I.6740.1.71.2015, wydanych przez Prezydenta Miasta Częstochowy, dotyczy zgodnie ze złożonym wnioskiem z dnia 2018-02-21, zmian rozwiązań projektowych dotyczących warunków ochrony przeciwpożarowej do projektu budowlanego budynku nr 1. Do wniosku o zmianę pozwolenia na budowę Inwestor załączył ekspertyzę techniczną dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego będącego przedmiotem wniosku, opracowaną w czerwcu 2015r., przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych – inż Jerzego Małolepszego oraz rzeczoznawcę budowlanego w specjalności budownictwo ogólne, konstrukcje budowlane - inż Tadeusza Korzekwę, przyjętą przez Komendę Wojewódzką Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach – Wydział Kontrolno-Rozpoznawczy. Na podstawie ww ekspertyzy zostało wydane postanowieniem Śląskiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej z dnia 23-09-2015r., znak WZ.5595.1.203.2015.MB.

Projekt budowlany zamienny dotyczący zmiany rozwiązań projektowych w zakresie warunków ochrony przeciwpożarowej budynku Nr 1 obejmuje (zgodnie z zakresem wskazanym przez projektanta):

1. wydzielenie hydroforowni z garażu ścianami o odporności ogniowej REI 120 oraz drzwiami EI60,
2. wymianę drzwi w przedsionkach do garażu oraz w pomieszczeniu gospodarczym i porządkowym w poziomie piwnic na drzwi przeciwpożarowe o klasie odporności ogniowej EI30 z samozamykaczem,
3. likwidację istniejących wylazów dachowych, montaż klap oddymiających na dach nad obydwoma klatkami schodowymi,
4. zastosowanie instalacji oddymiania grawitacyjnego w obu ewakuacyjnych klatkach schodowych,
5. wyposażenie obiektu w przeciwpożarowy wyłącznik prądu,
6. wyposażenie kondygnacji podziemnej budynku – garażu w instalację wodociągową przeciwpożarową hydrantów wewnętrznych 33,
7. wyposażenie dróg komunikacyjnych na kondygnacji podziemnej w budynku w awaryjne oświetlenie ewakuacyjne,
8. instalację wentylacji mechanicznej w garażu.

Dane charakterystyczne budynku Nr 1 (budynek obecnie w trakcie realizacji) nie ulegają zmianie

Zgodnie z załączoną decyzją Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 2015-12-01, znak GK-I.6831.138.2015, zatwierdzającą podział nieruchomości położonej w Częstochowie, oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka nr 13/10 obręb 178 na działki o numerach: 13/11; 13/12; 13/13; 13/14; 13/15; 13/16 obręb 178, inwestycja będąca przedmiotem wniosku (budowa budynku nr 1) realizowana jest na terenie działki o numerze ewidencji gruntów: 13/12 obręb 178.

Mając na uwadze powyższe należało orzec jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do **Wojewody Śląskiego** za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

Stronom przysługuje prawo zrzeczenia się odwołania. Oświadczenie w tym przedmiocie musi zostać złożone przez stronę/y przed organem, który wydał decyzję. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania skutkuje brakiem możliwości zaskarżenia decyzji do sądu administracyjnego. Decyzja staje się ostateczna i prawomocna z chwilą doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się odwołania przez ostatnią stronę postępowania (art. 127a K.p.a).



Z up. Prezydenta Miasta

mgr inż. Sławomir Stolarski
Naczelnik Wydziału
Administracji Architektoniczno-Budowlanej

(pieczęć okrągła)

pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Otrzymują:

1. DOLCAN PLUS S.A. w upadłości - otrzymuje pełnomocnik P. Małgorzata GOŁABEK
42-217 Częstochowa, Aleja Najświętszej Maryi Panny 71 lok. 7
2. a/a
3. a/a do spraw: AAB.I.7353-10-50/10 ; AAB-I.6740.1.59.2014; AAB-I.6740.1.71.2015

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Częstochowy
42-224 Częstochowa ul. św. Brata Alberta 6

MN.6826.2.12.2020

Zaświadczenie nr 1067
potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu
zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności

Na podstawie art. 4 ust. 1 w związku z art. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 139 z późn. zm.), działając z urzędu

potwierdza się, że

z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej w Częstochowie przy **ul. św. Kazimierza nr 5A**, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako:

- działka nr 13/11 obręb 178 ,
- działka nr 13/12 obręb 178 ,
- działka nr 13/13 obręb 178 ,
- działka nr 13/14 obręb 178 ,
- działka nr 13/15 obręb 178 ,
- działka nr 13/16 obręb 178 ,

dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **CZ1C/00099218/3**, przekształciło się w prawo własności.

Roczna opłata z tytułu przekształcenia wynosi **45557,66 zł** (słownie złotych: czterdzieści pięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt siedem 66/100), a obowiązek jej wnoszenia przez okres 99 lat liczony od dnia 1 stycznia 2019 r. obciąża każdorazowego właściciela nieruchomości. Opłatę za przekształcenie należy wpłacać bez wezwania na **indywidualny rachunek bankowy w Banku Handlowym w Warszawie S.A., na konto nr: 16103019867207000027767925** w następujących terminach:

- za rok 2019 do 29 lutego 2020 roku,
- za rok 2020 do 30 czerwca 2020 roku,
- za kolejne lata do 31 marca każdego roku kalendarzowego z góry za dany rok.

Niniejsze zaświadczenie stanowi podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej, ewidencji gruntów i budynków oraz wpisu w dziale III księgi wieczystej nr CZ1C/00099218/3 roszczenia o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości.

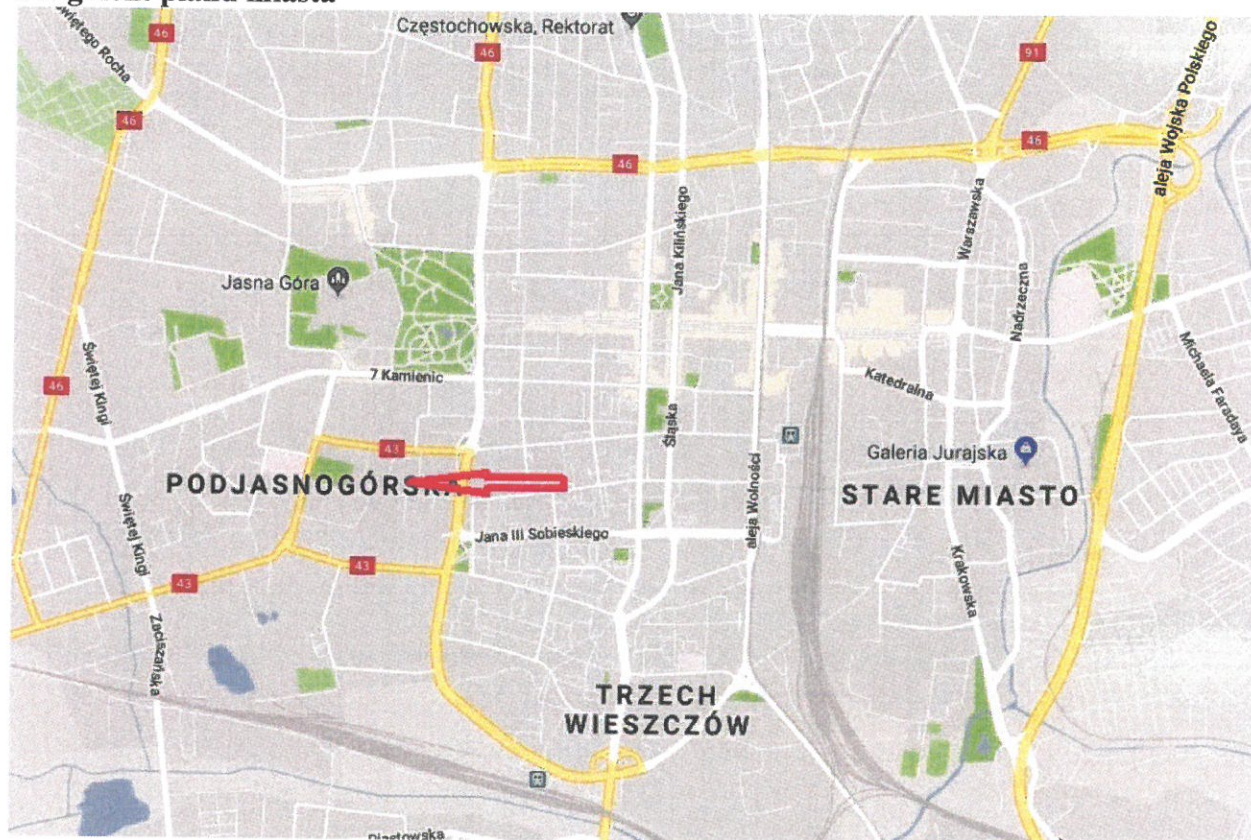
Jeżeli przed wydaniem zaświadczenia wnieśli Państwo opłatę roczną z tytułu użytkowania^a wieczystego za 2019 rok lub następne lata, opłaty te podlegają zaliczeniu z urzędu na poczet opłaty przekształceniowej lub opłaty jednorazowej.

Z up. Prezydenta Miasta Częstochowy

Z-ca wiceprezesa
Wydziału Mienia i Nadzoru
Właścicielskiego

mgr Renata Ligocka

Załącznik nr 8
Fragment planu miasta



Załącznik nr 9
Dokumentacja fotograficzna





M. Dzikon



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1030360066



1 Okres ubezpieczenia: od 11.05.2020 r. do 10.05.2021 r.

2 Ubezpieczający: PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ

Adres siedziby: ENCYKLOPEDYCZNA 16B m. 1, 01-990 WARSZAWA
E-mail: gonia_dz@o2.pl

Telefon: +48504238125

REGON: 366941213

3 Ubezpieczony: PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ

Adres siedziby: ENCYKLOPEDYCZNA 16B m. 1, 01-990 WARSZAWA
E-mail: gonia_dz@o2.pl

Telefon: +48504238125

REGON: 366941213

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
		25 000 EUR	25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

5 Składka łączna: 131,44 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	131,44
Termin płatności	21.05.2020

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

30 1240 6960 3014 0110 1603 2534
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1030360066

7 Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
- * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
- * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
- * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.
- * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
- Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych

- Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
- W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1030360066/pc:100000267790416/BE20 PIN: 0994





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

ubezpieczeń.

9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe

PROVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ

E-mail: gonia_dz@o2.pl

Telefon: +48504238125

Data zawarcia umowy: 07.05.2020 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

PROVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ

Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

