

Burmistrz Miasta Józefowa
O g ł a s z a
Pierwszy Przetarg Ustny Nieograniczony
na sprzedaż prawa własności
zabudowanej nieruchomości położonej w Józefowie k/Otwocka

Przedmiotem sprzedaży jest zabudowana budynkiem mieszkalnym nieruchomość, stanowiąca własność Gminy - Miasta Józefowa, położona w Józefowie:

- przy ulicy **Ogrodowej 40**
- o powierzchni **1052m²**,
- składająca się z działek oznaczona w ewidencji gruntów numerami **166/1 i 164/2** w obrębie **41**,
- użytek gruntowy oznaczony symbolem - **B**,
- uregulowana prawnie w księdze wieczystej **KW Nr WA10/00032902/2** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Otwocku,
- cena wywoławcza : **410 000zł**,
- wadium : **60 000zł**,
- wysokość postąpienia: o wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1 % ceny wywoławczej nieruchomości.

Termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługiwało pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) upłynął w dniu 10 sierpnia 2013 r.

Zbycie nieruchomości zwolnione jest od podatku od towarów i usług VAT na podstawie art. 43 ust.10 ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 5 kwietnia 2004 roku (Dz. U. z 2004 Nr 54, poz. 535 ze zm.).

Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym. Budynek położony jest na granicy z bliźniaczym budynkiem usytuowanym na nieruchomości sąsiedniej, która stanowi własność osób fizycznych. Granica nieruchomości przebiega po osi budynków. Pomiędzy budynkami jest jedna wspólna ściana z cegły. Budynek posiada wspólny strych.

Cały dom jest wykonany w konstrukcji drewnianej, wykończenie elewacji przypomina architekturę „świ-dermajer”, z lat 30-tych ubiegłego wieku.

Część budynku usytuowana na nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży, składa się w dwóch pomieszczeń i werandy. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi około 50 m².

Zagospodarowanie budynku jak i jego rozbiórka wymagać będzie naprawczych prac remontowych. Zakres tych prac został określony w ocenie stanu technicznego budynku, która została wykonana na zlecenie Gminy. Z oceną można się zapoznać w siedzibie Urzędu Miasta Józefowa (budynek B, pokój nr 6 lub na stronie urzędu miasta – www.jozefow.pl – w zakładce „sprzedaż działek” jako załącznik przy ogłoszeniu do sprzedaży)

Teren, na którym położona jest nieruchomość nie jest objęty ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. Józefowa, zatwierdzonym uchwałą nr 330/V/2010 Rady Miasta Józefowa z dnia 15 lipca 2010 r. nieruchomość położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol M).

Nieruchomość nie jest obciążona wpisami w dziale III i IV księgi wieczystej oraz nie toczy się w stosunku do niej postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości jej nabycia przez gminę.

W przetargu mogą wziąć udział osoby fizyczne i prawne.

Przed otwarciem przetargu osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są przedstawić Komisji Przetargowej następujące dokumenty:

- dowód wpłaty wadium,
- osoby fizyczne – dokument potwierdzający tożsamość (dowód osobisty lub paszport);
- reprezentanci osoby prawnej – dokument tożsamości oraz oryginały lub poświadczony za zgodność z oryginałem: umowy spółki, aktualny odpis z KRS i uchwałę odpowiedniego organu osoby prawnej zezwalającej na nabycie nieruchomości;

- pełnomocnicy – dokument potwierdzający tożsamość i oryginał pełnomocnictwa upoważniającego do działania na każdym etapie postępowania przetargowego;
- w przypadku przystąpienia do przetargu przez jednego z małżonków konieczne jest przedłożenie pisemnej zgody współmałżonka, z notarialnym poświadczeniem podpisu.

Aktualność wypisu z rejestru powinna być potwierdzona w sądzie w okresie trzech miesięcy przed terminem przetargu.

Nabycie nieruchomości przez cudzoziemców może nastąpić w przypadku uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, jeżeli wymagają tego przepisy ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2004 r. Nr 167 poz. 1758 ze zm.). Nabywca nieruchomości jest do ustalenia we własnym zakresie, czy nabycie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu wymaga takiego zezwolenia.

Przetarg odbędzie się w dniu 23 października 2013 roku o godzinie 13⁰⁰ w siedzibie Urzędu Miasta Józefowa, ul. Kardynała Wyszyńskiego 1, Budynek A, pokój nr 114.

Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie w nieprzekraczalnym terminie do dnia **18 października 2013 r. wadium.**

Zbycie nieruchomości zwolnione jest od podatku od towarów i usług VAT na podstawie art. 43 ust.10 ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 5 kwietnia 2004 roku (Dz. U. z 2004 Nr 54, poz. 535 ze zm.).

Za dokonanie wpłaty uważa się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy tut. Urzędu.

Dowód wniesienia wadium przez uczestnika przetargu podlega przedłożeniu komisji przetargowej przed otwarciem przetargu.

Wadium należy wpłacać w pieniądzu PLN na konto Urzędu Miasta Józefowa: Bank Spółdzielczy w Karczewie

69 8023 0009 2001 0000 0127 0003

Wadium przepada jeżeli wyłoniony w przetargu nabywca uchylił się od zawarcia umowy. Oferentom, którzy przetargu nie wygrali wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania, zamknięcia, unieważnienia, zakończeń przetargu wynikiem negatywnym.

Nabywca nieruchomości wyłoniony w drodze przetargu ponosi koszty notarialne i sądowe związane przeniesieniem prawa własności nieruchomości.

Sprzedający nie odpowiada za wady ukryte zbywanej nieruchomości, w tym także za nie ujawniony w Powiatowym Zasobie Geodezyjnym i Kartograficznym przebieg podziemnych mediów.

Organizator przetargu zawiadamia nabywcę o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży, najpóźniej w ciągu 21 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od daty doręczenia zawiadomienia.

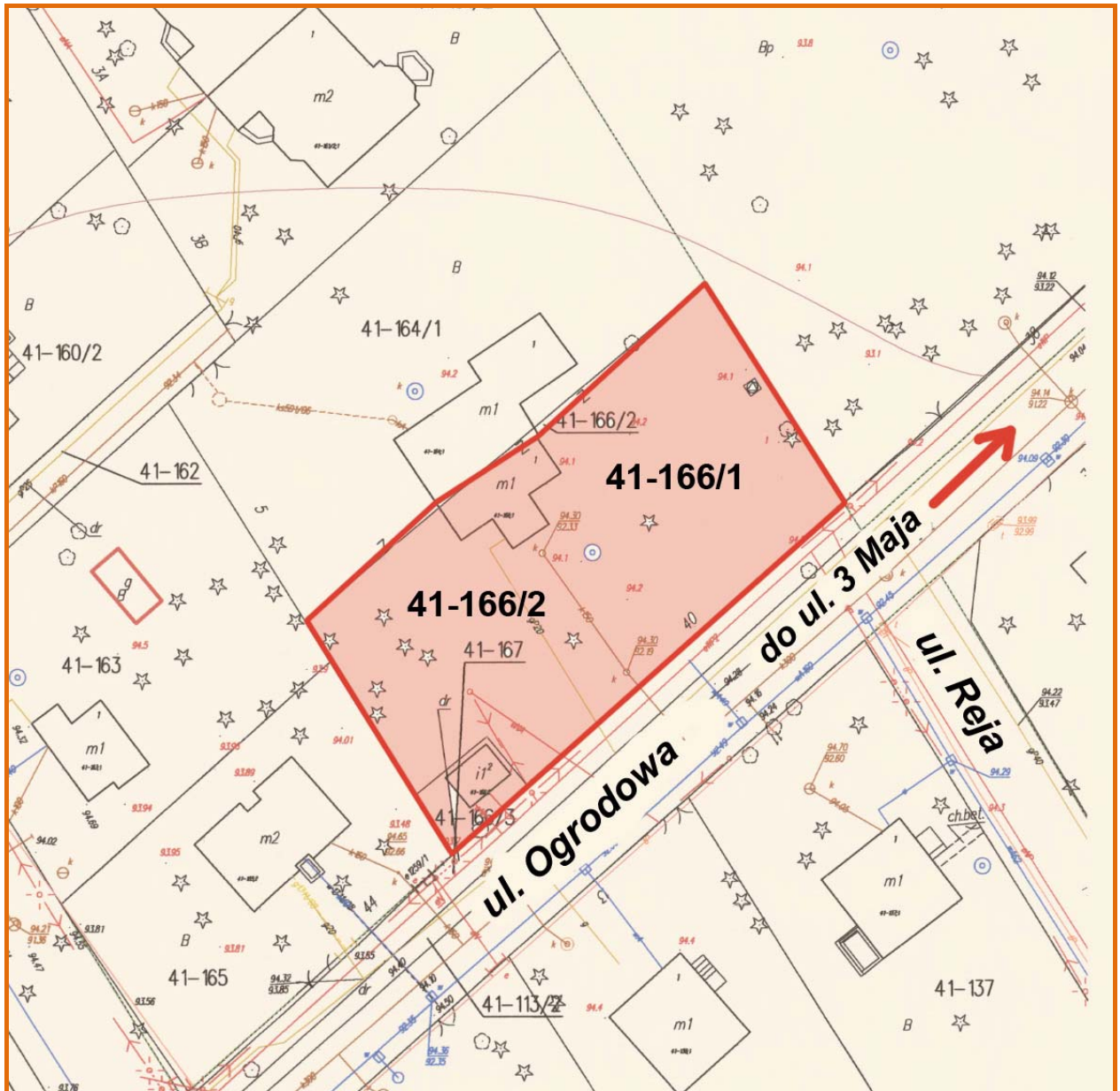
Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.

Dodatkowe informacje na temat przetargu można uzyskać w Urzędzie Miasta Józefowa, ul. Kard. Wyszyńskiego 1 Budynek A (telefon 22 779 00 44 oraz 22 779 00 52; e - mail: a.kobus@jozefow.pl lub um.rqign@jozefow.pl)

Przetarg może być odwołany, w tym przypadku wadium podlega zwrotowi wszystkim uczestnikom przetargu.

Niniejsze ogłoszenie stanowi zaproszenie osób zainteresowanych do wzięcia udziału w przetargu.

Ogłoszenie o przetargu podano na stronie internetowej: **www.jozefow.pl**



Arch Joanna Białkowska
UPR.Wa-474/94

OCENA STANU TECHNICZNEGO DOMU
oraz określenie możliwości zamieszkania lub jego rozbiórki.

Dotyczy :
budynku mieszkalnego usytuowanego przy ulicy Ogrodowej 40 w
Józefowie.

Budynek ten stoi na granicy z bliźniaczym budynkiem będącym po
drugiej strony granicy działki..

W budynku tym przez wiele lat mieszkały dwie rodziny i dlatego też
nieoficjalnie dom został podzielony na dwie części.

Obecnie jedna połówka budynku wraz z fragmentem działki jest
wykupiona przez jedną z rodzin i tworzy część odrębną.

Dojście do tej części budynku oraz adres są przy ulicy Korczaka.

Mimo, iż w budynku zostały wyodrębnione dwie części i oficjalna
granica działek przebiega po osi budynków to w obecnej sytuacji fizyczne
oddzielenie lokalu od strony Ogrodowej wymagać będzie naprawczych
prac remontowych.

Dotyczy to zarówno przypadku chęci zagospodarowania tego domu
jak i jego rozbiórki.

Cały dom jest wykonany w konstrukcji drewnianej.

Dotyczy to ścian, stropów i podłóg.

Pomiędzy tymi budynkami jest jedyna wspólna ściana z cegły pełnej
położonej na płask czyli ma grubość nośną 12 cm.(+tynki)

Widać to w miejscu, w którym odpadł tynk na skutek przemarzania.(zdj)

Po oględzinach na strychu i pomiarach na ścianach szczytowych
wnioskuję, że jest to pojedyncza ściana i granica działki przebiega po
jej osi.

W tym miejscu powinna być ściana minimum 25 cm grubości o
zwiększonej odporności ogniowej.

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami p.poż ściana – przegroda
ogniowa musi być na całej wysokości budynku oraz 25 cm nad dachem i
całej długości budynków.

Obecnie budynek ten posiada wspólny strych. Chociaż praktycznie
nieużytkowy i jest do niego tylko wejście po drabinie jednak przestrzeń
otwarta nad dwoma mieszkaniami przy stropie drewnianym w wypadku
pożaru stwarza wielkie zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi.

Brak ściany spowoduje błyskawiczne objęcie ogniem całego drewnianego budynku.

Istnieje techniczna możliwość zlikwidowania tego zagrożenia..

Po wykonaniu odkrywek fundamentów, podłogi i stropu można taką ścianę dobudować łącznie z fundamentem pod nią do wymaganej wysokości.

Nie jest to zabieg trudny lecz musi być wykonywany w obecności osoby posiadające odpowiednie uprawnienia oraz przygotowanie zawodowe i praktyczne

Jest to mały zakres prac jednak musi być wykonywany w pewnych odstępach czasowych niezbędnych dla wiązania betonu.

Dobudowana ściana może mieć grubość 12 cm i już spełni wymogi p.poż. Jednak gdyby dobudować ścianę grubości 25 cm i pomiędzy ścianę istniejącą a nową ułożyć 5 cm styropianu spełnione będą wymogi energetyczne części domu od ulicy Korczaka nawet w przypadku rozbiórki połówki budynku od ulicy Ogrodowej 40.

W przypadku gdyby dom od razy był przeznaczony do rozbiórki istnieje absolutna konieczność wykonania powyższych prac.

Ściana zewnętrzna nie może mieć gr.12 cm .Musi być to co najmniej 25 cm bloczek i 15 cm styropianu.

Biorąc pod uwagę, że budynek ma kilkadziesiąt lat i wyżej wymienione braki ogólnie jest w całkiem dobrej kondycji technicznej.

Jego stan na tą chwilę nie zagraża życiu ani zdrowiu ludzi.

Ponieważ nie posiada mediów ani centralnego ogrzewania po małej modernizacji może pełnić funkcje np. budynku letniskowego bądź gospodarczego.

W jednym z pomieszczeń jest wlot do komina węglowego i jak ślady na ścianach i podłodze wskazują ,że stała tam kuchenka węglowa.

Po przeglądzie kominiarskim i oczyszczeniu przewodów będzie można podłączyć kuchnię do gotowania i podgrzewania pomieszczeń.

Oczywiście należy zabezpieczając chociaż fragment podłogi dookoła kuchni oraz fragmenty ścian glazurą.

Podłogi są drewniane na legarach. Deski są szczelne więc trudno ocenić stan podwalin jednak jakość desek może świadczyć, że podłoga jest w bardzo dobrym stanie. Deski są równe, nie klawiszują, nie są zacienione co świadczyło by o wilgoci pod budynkiem.

Również strop nie jest wygięty.

Tynk jest zachowany poza jednym fragmentem na ścianie przy podłodze.

Wygląda to na zaciekanie np. z połączenia całkiem dobrej jakości orywnowania a co dalej idzie przemarzania tego fragmentu budynku.

Istnieją pionowe rysy na połączeniach ścian w pokojach. Jednak jest to tylko zarysowanie na tynku w miejscu połączeń ścian wykonanych z różnych materiałów - drewnianej i murowanej.

Wykończeniem elewacji przypomina architekturę Świder-Majer. Poza werandą, która w między czasie była zabijana dodatkowymi deskami elewacja jak na wiek budynku jest bardzo ładnie zachowana .

W złym stanie są jedynie drzwi wejściowe (zewnątrzne) do budynku wraz z futryną i opaską. Na pewno trzeba było by wymienić lub obić dodatkowo wypełnienie deskami konstrukcji werandy.

Jest obecnie bardzo ażurowa. Można również jako rozwiązanie alternatywne zdemontować zbędne deski i płyty.

Okna werandy są w dobrym stanie. Okna w pokojach są z Pcv, dość nowe. W jednym jedynie jest wybita szyba.

Drewno konstrukcji więźby i dachu ocenianej na podstawie zdjęć jest zdrowe, nie zjedzone przez grzyby, pleśnie ani korniki.

Może jedynie konstrukcja dachowa wymagałaby drobnej korekty gdyż na zdjęciach widać lekkie wgłębienie kalenicy głównej dachu.

Ogólnie z budynku można korzystać. Istnieje instalacja elektryczna lecz zdjęty jest licznik. Przed podłączeniem na pewno Zakład Energetyczny dokona przeglądu jakości istniejących przewodów.

Ostateczna decyzja co do przeznaczenia i przyszłości budynku jest w gestii obecnego właściciela nieruchomości

Joanna Białkowska



