III. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

1. Stan prawny nieruchomości.

Stan prawny nieruchomości stanowiącej działkę nr 367 reguluje księga wieczysta nr ***OL1Y/00031371/7*** *prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bartoszycach. Zapisy w księdze na dzień 14.03.2025 roku były następujące:*

Dział I- O – Oznaczenie nieruchomości

brak wzmianek.

Działki ewidencyjne:

Nr działki:	*367*
Identyfikator działki	*280101_1.0004.367*
Obręb ewidencyjny:	*4*
Położenie:	*woj. warmińsko-mazurskie, pow. bartoszycki, gm. Bartoszyce m., Bartoszyce*
Ulica:	*Kętrzyńska*
Sposób korzystania	*b - tereny mieszkaniowe*
Przyłączenie :	*OL1Y / 00011812 / 5, obszar, 0,0196 HA*

Obszar całej nieruchomości: 0,0196 ha

Budynki:

Lp. 1.

Położenie:	*woj. warmińsko-mazurskie, pow. bartoszycki, gm. Bartoszyce, m. Bartoszyce*
Identyfikator budynku:	*280101_1.0004.367.1_BUD*
Identyfikator działki:	*280101_1.0004.367*

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Kętrzyńska 42

Liczba kondygnacji:	*3,0*

Powierzchnia użytkowa budynku: 183,5000 m2

Przeznaczenie budynku:	*budynek mieszkalny*
Odrębność:	*tak*

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością

brak wzmianek

Prawo użytkowania wieczystego:

Okres użytkowania: *2110-02-18*

Sposób korzystania: *grunt oddany w użytkowanie wieczyste oraz budynek stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności*

Dział II – Własność

brak wzmianek.

Właściciel:

Jednostka samorządu terytorialnego: *Gmina Miejska Bartoszyce, Bartoszyce, 51074348500000*

Użytkownicy wieczyści:

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Lp. 1.

Lista wskazań udziałów w prawie *1 /1*

Osoba fizyczna: *Danuta Miłczak, Rodzice: Józef, Anna, PESEL 58061708805*

Dział III – Ciężary i ograniczenia

brak wzmianek.

Lp. 1.

Numer wpisu *1*

Napis: *wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość*

Rodzaj wpisu: *ograniczone prawo rzeczowe*

Treść wpisu: *nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu, polegająca na prawie wejścia i wjazdu na nieruchomość celem wybudowania przyłącza gazowego nieskiego ciśnienia z PE o średniczy 50 mm, zlokalizowanego na działce numer 367 oraz uprawnieniu do nieograniczonego korzystania z nieruchomości obciążonej, w zakresie*

niezbędnym do przesyłania gazu, wykonywania wszelkich prac eksploatacyjnych na przyłączu gazowym, swobodnym dostępie służb gazowniczych, w tym przejazdu i przechodu w celu usunięcia awarii, wykonania prac konserwacyjnych, rozbiórkowych, modernizacyjnych i remontowych sieci gazowej, w tym przedmiotowego przyłącza gazowego.

Przedmiot wykonywania *działka numer 367*

Rodzaj zmiany: *zmieniono pole nr 3.3.0.1 poprzez zmianę napisu*

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: PGNIG SPV4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa, 14273951900000

Lp. 2.

Numer wpisu: *3*

Napis: *wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość*

Rodzaj wpisu: *ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością*

Treść wpisu: *wszczęcie egzekucji z użytkowania wieczystego w sprawie egzekucyjnej GKm 3/24 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bartoszycach Mariusza Goławskiego Kancelaria Komornicza Nr I w Bartoszycach*

rodzaj zmiany: *przyłączenie się do egzekucji z użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bartoszycach Mariusza Goławskiego Kancelaria Komornicza Nr I w Bartoszycach Wierzyciela Banku Polskiej Kasy Opieki S.A. Z Siedzibą w Warszawie W Sprawie Km 660/24*

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Towarzystwo Inwestycji Społeczno-Ekonomicznych Spółka Akcyjna, Warszawa, 0000019716

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, Warszawa, 000010205

Lp. 3.

Numer wpisu *4*

Napis: *wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość*

Rodzaj wpisu: ***ostrzeżenie***

Treść wpisu: ***wpis ogłoszenia upadłości - na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie, V Wydział Gospodarczy Sekcja Ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych o ogłoszeniu upadłości dłużnika Danuty Miłczak, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej sygn. akt OL1O/GU/393/2024 z dnia 05.11.2024 r.***

Dział IV – Hipoteki

Lp. 1.

Numer hipoteki: *1*

Napis: *wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość*

Rodzaj hipoteki: *hipoteka umowna*

Suma: *560 530,29 (pięćset sześćdziesiąt tysięcy pięćset trzydzieści 29/100) zł*

wierzytelność i stosunek prawny: *zabezpieczenie spłaty kapitału kredytu, odsetek obliczanych według zmiennej stopy procentowej, wynoszących na dzień zawarcia umowy kredytu 11,15 %, odsetek karnych za zwłokę w wysokości równej czterokrotności oprocentowania kredytu lombardowego, przyznanych kosztów postępowania oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne od kredytu (roszczeń o odszkodowanie za zwłokę, kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, opłat i prowizji, kosztów wycen nieruchomości i audytów prawnych nieruchomości, kosztów ubezpieczenia nieruchomości-gdyby obowiązek ten obciążał bank), umowa kredytu nr DK/KR-FI/4445120/13 z dnia 28 stycznia 2013 roku*

rodzaj zmiany: *zmieniono pole nr 4.3.0.1 poprzez zmianę napisu*

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Idea Bank S.A., Warszawa, 01106363800000

Lp. 2.

Numer hipoteki: *2*

Napis: *wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość*

Rodzaj hipoteki: *hipoteka umowna*

Suma: *150 000,00 (sto pięćdziesiąt tysięcy) zł*

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie wierzytelności obejmujących:

-kapitał pożyczki, odsetki, innych świadczeń ubocznych, w tym kosztów procesu uzyskania tytułu wykonawczego przeciwko pożyczkobiorcy i właścicielom nieruchomości obciążonych hipoteką oraz kosztów postępowania egzekucyjnego z nieruchomości obciążonych hipoteką, oświadczenie o ustanowieniu hipoteki Rep.A nr 1765/2016 z dnia 14.03.2016 r. sporządzony przez notariusza Zbigniewa Władysławskiego w Kancelarii Notarialnej w Olsztynie

Pierwszeństwo: *roszczenie o przeniesienie niniejszej hipoteki na miejsce opróżnione przez hipotekę wpisana pod nr 1*

Rodzaj zmiany: *w polu 4.4.1.10 ujawniono roszczenie o przeniesienie niniejszej hipoteki na miejsce opróżnione przez hipotekę wpisaną pod nr 1*

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną : Towarzystwo Inwestycji Społeczno-Ekonomicznych Spółki Akcyjnej, Warszawa, REGON 012083880

Lp. 3.

Numer hipoteki: *3*

Napis: *wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość*

Rodzaj hipoteki: *hipoteka przymusowa*

Suma: *14520,78 (czternaście tysięcy pięćset dwadzieścia 78/100) zł*

Wierzytelność i stosunek prawny: nieopłacone składki na ubezpieczenia społeczne za okres 01/2018-02/2018, 05/2018-01/2019, nieopłacone składki ubezpieczenie zdrowotne za okres 01/2018-02/2018, 05/2018-07/2018, 09/2018-01/2019, nieopłacone składki na

fundusz pracy za okres 01/2018-02/2018, odsetki, koszty upomnień, koszty egzekucyjne., decyzja nr 230471DZPDZ19/000087 z dnia 15.04.2019 r.

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Olsztynie Inspektorat w Lidzbarku Warmińskim, Warszawa, 00001775600370

Lp. 4.

Numer hipoteki : 4

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 2046,01 (dwa tysiące czterdzieści sześć 01/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny : nieopłacone składki na ubezpieczenie zdrowotne za okres 02/2019-05/2019 wraz z odsetkami za zwłokę., decyzja nr 230471dzpdz19/000246 z dnia 12.08.2019 r.

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną:

Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Olsztynie, Warszawa, 00001775600370

Lp. 5.

Numer hipoteki: 5

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 98 480,55 (dziewięćdziesiąt osiem tysięcy czterysta osiemdziesiąt 55/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta dalszymi administracyjnymi tytułami wykonawczymi nr:

TW1230423002087D1, TW1230424001311D1, TW1230424001314D1, TW1230424001315D1, TW1230424001316D1, TW1230424001317D1, TW4230423008689D1, TW4230424001987D1, TW4230424001988D1, TW4230424001989D1, TW1230424001318D1, TW1230424001319D1, TW1230424001320D1, TW1230424001321D1, TW4230424002836D1,

TW4230424002837D1, TW4230424002838D1, TW4230424003524D1, TW4230424003525D1, TW4230424003526D1, TW4230424003527D1, TW4230424003545D1, TW4230424003546D1, TW4230424003547D1, TW4230424003548D1, TW4230424003549D1, TW4230424003551D1, TW4230424003552D1, TW4230424003553D1, TW4230424003554D1, TW4230424003555D1, TW4230424003570D1, TW4230424003571D1, TW4230424003572D1, TW4230424003573D1, TW4230424003574D1, TW4230424003575D1, TW4230424003576D1, TW4230424003577D1, TW4230424003578D1, TW4230424003579D1, TW4230424004063D1, TW4230424004064D1, TW4230424004065D1, TW4230424005769D1, TW4230424005770D1, TW4230424005771D1 Z DNIA 24.07.2024 R.

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną:

Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Olsztynie, Warszawa, 00001775600370

Dane z Rejestru gruntów:

Województwo:	*warmińsko-mazurskie*
Powiat:	*bartoszycki*
Jednostka ewidencyjna :	*280101_1 Bartoszyce-miasto*
Obręb:	*0004*
Księga wieczysta:	*OL1Y/00031371/7*
Podmiot ewidencyjny:	
Właściciel:	*Gmina Miejska Bartoszyce*
Użytkownik wieczysty:	*Danuta Milczak (rodzice Józef, Anna)* *PESEL: 58061708805* *Masuny 38; 11-210 gmn. Sępopol*
Jednostka rejestrowa:	*G.675*

Lp.	Nr działki	Adres położenie	Opis użytku	Klasa	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]
1	367	Bartoszyce; Kętrzyńska	Tereny mieszkaniowe	B	0,0196	0,0196
					Razem:	**0,0196**
Id działki: 280101_1.0004.367						

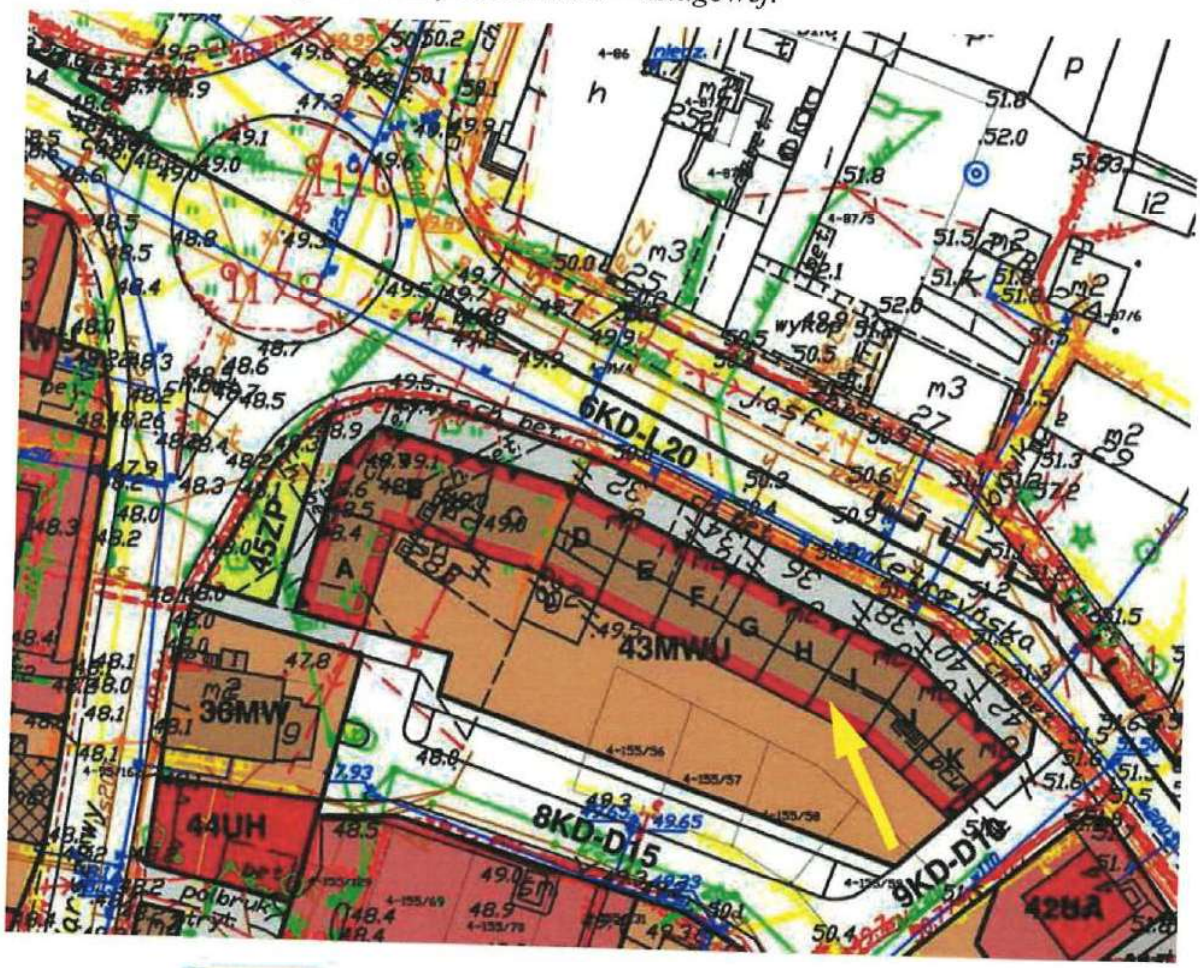
Dane z Rejestru budynków:

Województwo:	*warmińsko-mazurskie*
Powiat:	*bartoszycki*
Jednostka ewidencyjna :	*280101_1 Bartoszyce-miasto*
Obręb:	*0004*
Podmiot ewidencyjny:	
Właściciel:	*Danuta Miłczak (rodzice Józef, Anna)* *PESEL: 58061708805* *Masuny 38; 11-210 gmn. Sępopol*
Jednostka rejestrowa:	*B.192*

Nr ewid.	*Nr działki*	*Adres budynku*	*1. Rodzak wg. KŚT*	*Liczba kondyg. nad/pod ziemią*	*Rok zak bud.*	*Pow. zabud [m²]*
1373	*367*	*Bartoszyce; Kętrzyńska 42*	*1. Budynki mieszkalne*	*3/0*	*2013*	*93*

2. Przeznaczenie nieruchomości.

*Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu Miasta Bartoszyce dla obszaru ograniczonego od północy ul. Kętrzyńską, od zachodu ulicami Pl. Konstytucji 3-go Maja, Kowali, Kopernika, od południa terenami zieleni parkowej i urządzeń sportowo-rekreacyjnych przy ul. Boh. Warszawy i ul. Warmińską zatwierdzonym Uchwałą Nr X/59/2007 Rady Miasta Bartoszyce z dnia 29 maja 2007r. przedmiotowa działka nr **367** położona jest na obszarze oznaczonym symbolem 43MWU – teren projektowanej zabudowy mieszkalno – usługowej.*



43MWU **teren projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej**

43MU - teren projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej, stanowiącej odtworzenie istniejącej zabudowy po jej wyburzeniu, z przesunięciem linii zabudowy o 8m i z zachowaniem zasad konserwatorskich wynikających z rewaloryzacji tego fragmentu zabudowy. Linia zabudowy pokazana na rysunku planu została określona zgodnie z projektem rewaloryzacji fragmentu ulicy Kętrzyńskiej;

- *jako przeznaczenie podstawowe ustala się funkcję mieszkalną;*
- *jako przeznaczenie uzupełniające ustala się funkcję usługowo-handlową i administracyjną, zlokalizowaną w parterach budynków;*
- *obsługa komunikacyjna z projektowanego przedłużenia ulicy Warmińskiej, połączonej z ulicą Kętrzyńską;*
- *miejsca parkingowe projektować jako zatoki postojowe w ulicy Warmińskiej;*
- *zasady kształtowania formy architektonicznej: - zabudowa szeregowa w układzie kalenicowym do ulicy Kętrzyńskiej i ulicy Bohaterów Warszawy z zachowaniem istniejącego podziału parcelacyjnego oznaczonego symbolem 43MU od A do K; - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 40°(±5°), kryte dachówką ceramiczną; - w budynkach oznaczonych symbolem D, E, F, I i J dopuszcza się doświetlenie poddaszy za pomocą lukarn dachowych; - w budynkach oznaczonych symbolem A, B, C, G, H i K dopuszcza się doświetlenie poddaszy wyłącznie oknami połaciowymi; - w budynku oznaczonym symbolem E należy oznaczyć w elewacji przejście bramowe poprzez odpowiednie cofnięcie ściany na szerokość i wysokość dawnego przejścia. Również w budynku o symbolu F należy pokazać dawne przejście bramowe poprzez cofnięcie witryny na około 40cm w stosunku do płaszczyzny elewacji frontowej; - wysokość zabudowy: budynki oznaczone symbolem A, B, C, G i H cztery kondygnacje nadziemne łącznie z użytkowym poddaszem i wysokim dachem, pozostałe budynki trzy kondygnacje nadziemne łącznie z użytkowym poddaszem i wysokim dachem;*

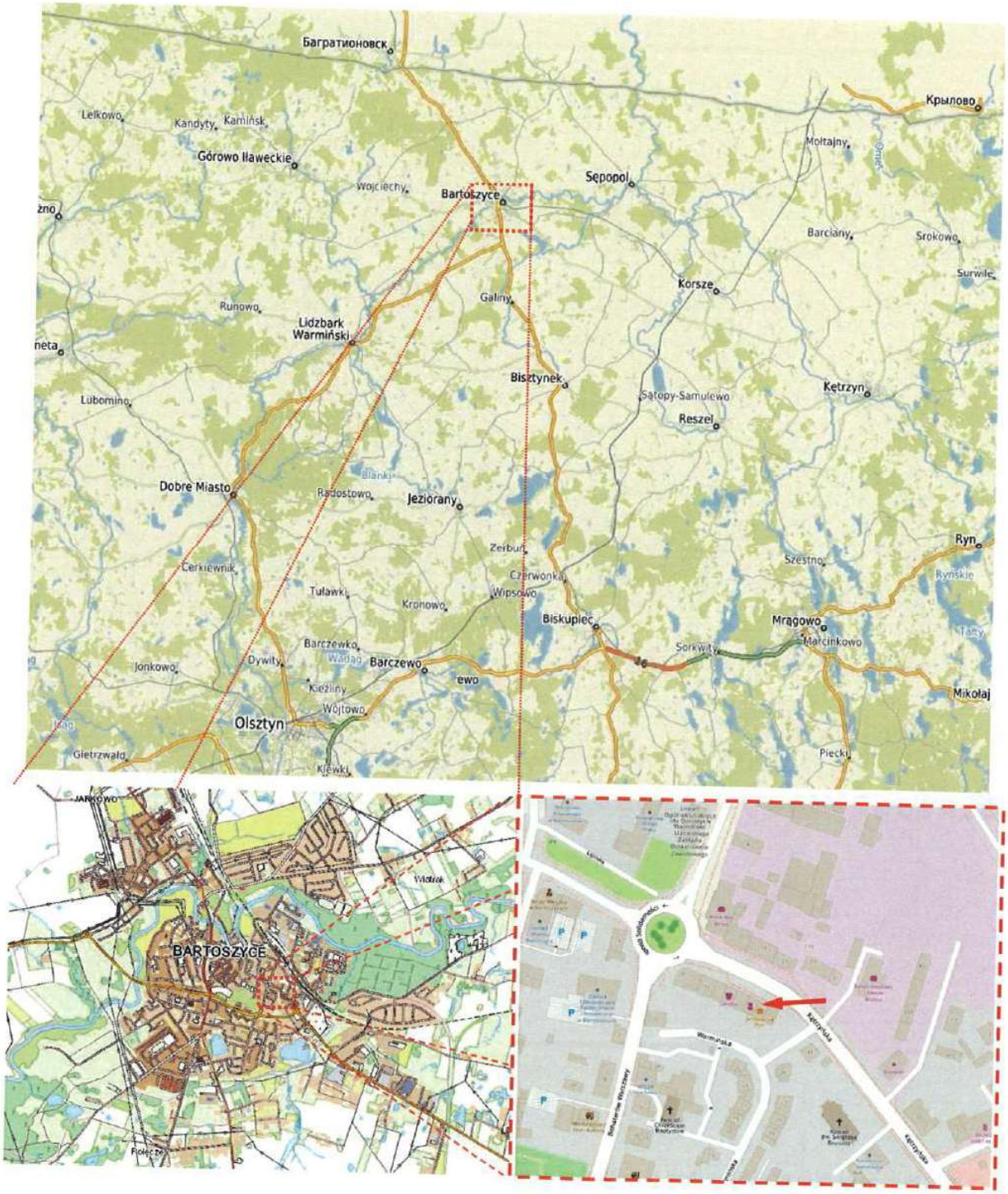
Sąsiednie nieruchomości również położone są na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową.

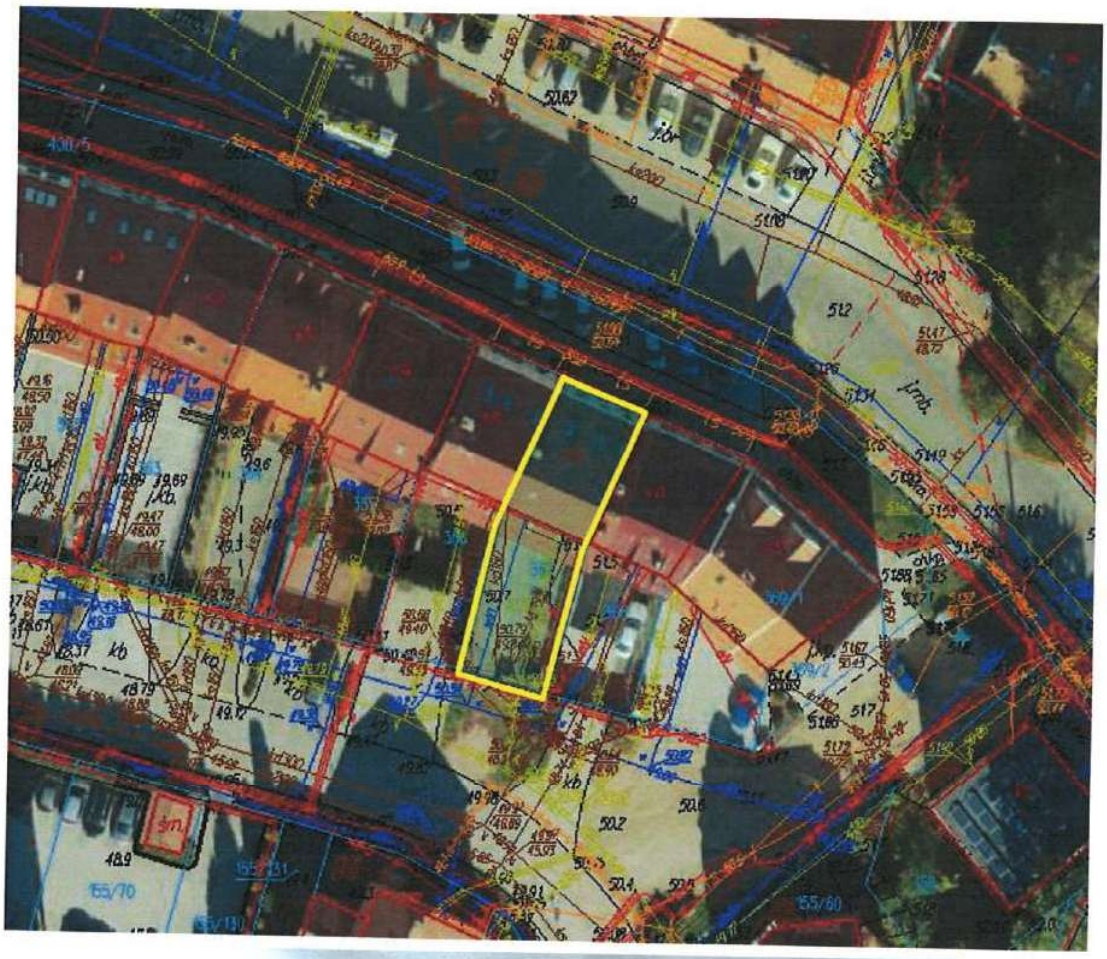
3. Opis nieruchomości.

3.1 Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w strefie pośredniej miasta Bartoszyce przy ul. Kętrzyńskiej. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi ul. Kętrzyńska będąca jedną z głównych arterii o dużym natężeniu ruchu, zabudowa handlowa, usługowa, mieszkalna oraz obiekty administracji publicznej. Od strony ul. Kętrzyńskiej zlokalizowany jest parking utwardzony kostką betonową typu polbruk. Dojazd od strony

południowej ul. Warmińską o nawierzchni z kostki betonowej typu polbruk (wjazd na działkę 367 nie urządzony).





Widok od strony północnej - ul. Kętrzyńskiej

Widok od strony południowej - ul. Warmińskiej

3.2 Opis działki

Przedmiotowa nieruchomość stanowi działkę nr 367 o powierzchni 196m² zabudowaną budynkiem usługowo – mieszkalnym. W niezabudowanej części od strony południowej działka stanowi parking/plac utwardzony kostką betonową typu polbruk.

Kształt działki regularny zbliżony do prostokąta, teren płaski, ogrodzony od strony południowej brama i furtka z płaskowników metalowych, od strony południowo wschodniej i zachodniej przęsła drewniane. Przez przedmiotową działkę przebiegają sieci: energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna oraz gazowa. Od strony północnej przebiega sieć telekomunikacyjna.

3.3 Opis stanu techniczno-użytkowego budynku usługowo-mieszkalnego

Budynek niepodpiwniczony, trzykondygnacyjny z poddaszem użytkowym w zabudowie szeregowej z sąsiednimi budynkami mieszkalno-usługowymi. Na parterze budynku zlokalizowana jest restauracja z zapleczem kuchennym, na I piętrze sala konferencyjna z zapleczem, na II piętrze i poddaszu zlokalizowane są pomieszczenia mieszkalne. W budynku znajdują się 2 niezależne klatki schodowe, pierwsza z wejściem od strony

ul. Kętrzyńskiej prowadzi do sali konferencyjnej na I piętrze, druga z wejściem od strony ul. Warmińskiej prowadzi na I p., II p. i poddasze. Zgodnie z oświadczeniem Właścicielki budynek jest obecnie nieogrzewany.

Elewacja północna

Wejście główne

Elewacja południowa

Dane techniczne budynku:

Rok zakończenia budowy - 2013 (wg. rejestru budynków)

Powierzchnia zabudowy - 93 m² (wg. rejestru budynków)

Powierzchnia użytkowa (ustalona na podstawie pomiarów własnych): 260,1 m²

Konstrukcja i wykończenie budynku (na podstawie oględzin nieruchomości oraz wywiadu terenowego):

- *Fundamenty: żelbetowe*
- *Ściany: ściany murowane z bloczków wapienno-piaskowych, ocieplone styropianem, elewacja tynk cienkowarstwowy, cz. ścian wewnętrznych z płyt g-k.*
- *Stropy i schody: żelbetowe*
- *Dach: konstrukcji drewnianej, kryty dachówką.*
- *Stolarka okienna: PCV, okna połaciowe drewniane*
- *Stolarka drzwiowa: drzwi zewnętrzne PCV, wewnętrzne płytowe*
- *Posadzki i podłogi – na parterze i I piętrze terakota/gress, na klatce schodowej gres, na II p i poddaszu w pokojach panele podłogowe, w komunikacji i łazienkach terakota/gres, schody frontowej klatki schodowej obłożone drewnem.*
- *Ściany – wykończenie: tynki cementowo – wapienne + gładź malowana farbą emulsyjną, w pomieszczeniach zaplecza kuchennego oraz łazienkach i wc glazura, w cz. sali restauracyjnej tapeta.*
- *Instalacje techniczne:*
  - *wodno-kanalizacyjna (przyłączenie do sieci miejskiej),*
  - *elektryczna (wg. oświadczenia właścicielki instalacja odłączona przez dostawcę),*
  - *gazowa (wg. oświadczenia właścicielki instalacja odłączona przez dostawcę),*
  - *wentylacyjna,*
  - *centralnego ogrzewania –zasilana z 2 pieców gazowych*
  - *c.w.u. z bojlera elektrycznego lub pieca gazowego*

Ustalenie stanu techniczno-użytkowego budynku

Biorąc pod uwagę wiek budynku, stan techniczny i obecny sposób użytkowania oraz stan wykończenia i wyposażenia w instalacje, stan techniczno-użytkowy budynku określono jako dobry/średni.

Dokumentacja fotograficzna - wnętrze budynku

Na parterze budynku znajduje się sala restauracyjna z zapleczem kuchennym i toaletami i 2 klatki schodowe.

Sala restauracyjna

Zaplecze kuchenne

Wejście główne

Korytarz

WC

Zmywalnia

Wejście do kuchni

Klatka schodowa

Klatka schodowa

Na I piętrze budynku znajduje się sala konferencyjna z bufetem oraz toaleta i 2 klatki schodowe.

Klatka schodowa

Korytarz

WC

Na II piętrze budynku znajdują się 3 pokoje mieszkalne z łazienkami oraz przedpokój i klatka schodowa.

Pokój

Pokój

Pokój

Łazienki

Przedpokój

Klatka schodowa

Na poddaszu budynku znajdują się pokój mieszkalny z łazienką, 2 pokoje, łazienka i przedpokój.

Pokój

Łazienka

Pokój

Przedpokój

Pokój

Korytarz

Łazienka