

**Informacja o wynikach audytu stanu prawnego lokali mieszkalnych
w budynku przy ul. Dąbrowskiego 55 w Częstochowie**

Przedmiot audytu: Stan prawny nieruchomości przy ul. Dąbrowskiego 55 w Częstochowie oraz lokali położonych na trzeciej kondygnacji budynku na wskazanej nieruchomości.

Nieruchomość przy ul. Dąbrowskiego 55 w Częstochowie składająca się z działki ewidencyjnej nr 93, obręb nr 75, o powierzchni 690 m² oraz posadowionych na niej: trzykondygnacyjnego budynku mieszkalnego oraz dwóch jednokondygnacyjnych budynków niemieszkalnych (dalej „Nieruchomość”) stanowi współwłasność Czesława Sadkowskiego w części ułamkowej 589208/960000.

Dla Nieruchomości urządzono księgę wieczystą nr CZ1C/00015024/4.

W ewidencji budynków trzykondygnacyjny budynek znajdujący się na Nieruchomości został oznaczony jako mieszkalny.

W trzykondygnacyjnym budynku mieszkalnym znajdują się trzy lokale usługowe na parterze budynku (salon masażu, pracownia architekta wewnątrz, showroom modowy) i jeden lokal mieszkalny (apartament) wynajmowany poprzez system Booking.com. Na pierwszym piętrze oraz części drugiego piętra znajdują się lokale biurowe wykorzystywane przez podmioty z Grupy Sadkowski.

Na pozostałej części drugiego piętra znajdują się lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 139,90 m², w stanie do remontu (opisane w operacie szacunkowym) wymagające gruntownego remontu – wymiana instalacji, podłóg, wyburzenia ścian działowych, wymiany stolarki okiennej od podwórza (okna od strony frontowej są już wymienione)– prace te nie będą wymagały uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Do lokali należy również doprowadzić instalację gazową centralnego ogrzewania, co będzie wymagało uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

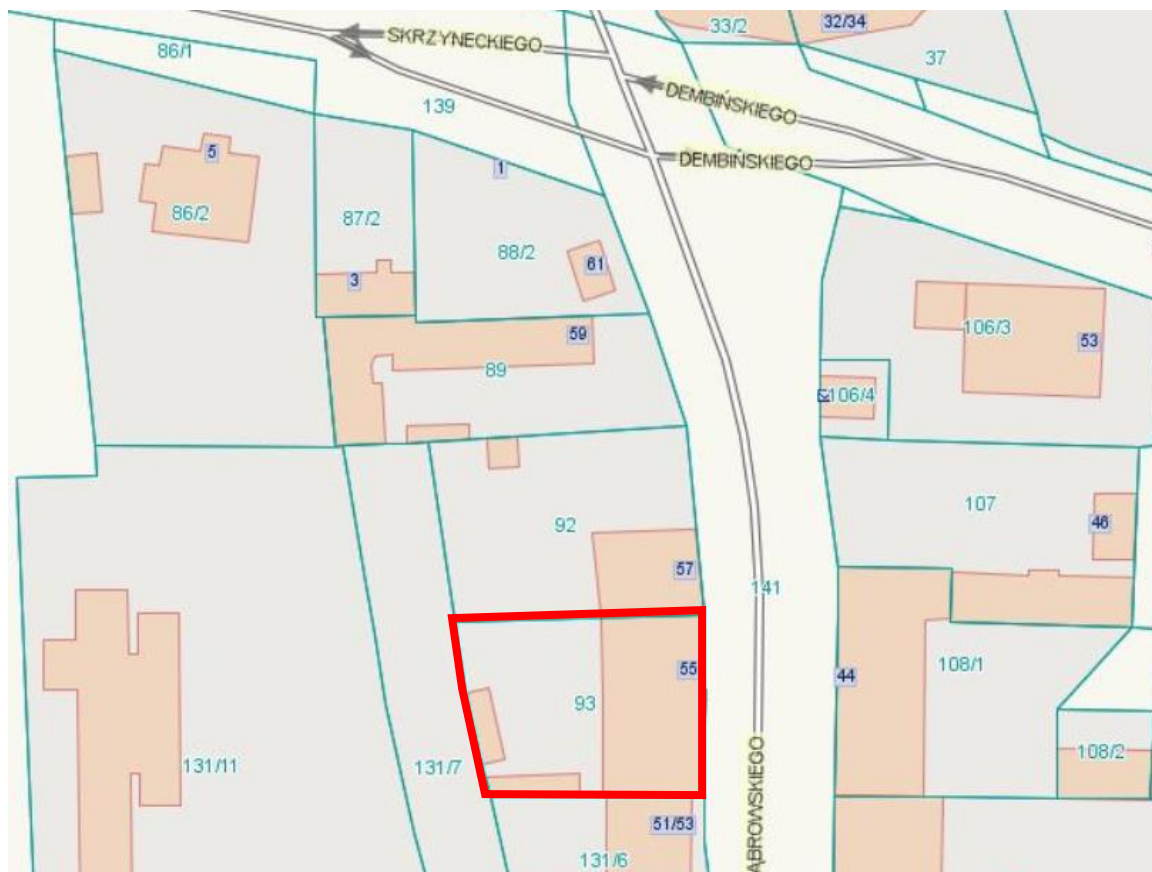
SADKOWSKI I WSPÓLNICY SPÓŁKA KOMANDYTOWA

ul. Grzybowska 4/U-7A, 00-131 Warszawa, tel. +48 22 692 74 31, fax. +48 22 826 00 49

NIP 525-25-73-850, REGON 146995691, KRS 0000676368

ING Bank Śląski S.A. 31 1050 1142 1000 0090 3028 5556

www.sadkowskiiwspolnicy.pl



Wyniki audytu:

1. Ryzyka związane ze stanem prawnym Nieruchomości:

W toku audytu nie zostały ujawnione żadne okoliczności wskazujące na wątpliwości co do tytułu prawnego do Nieruchomości lub lokali.



Obciążenie hipoteką części ułamkowej nieruchomości jest dopuszczalne stosownie do art. 65 ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Oznacza to, że współwłaściciel może obciążyć swój udział we własności Nieruchomości.

SADKOWSKI I WSPÓLNICY SPÓŁKA KOMANDYTOWA

ul. Grzybowska 4/U-7A, 00-131 Warszawa, tel. +48 22 692 74 31, fax. +48 22 826 00 49

NIP 525-25-73-850, REGON 146995691, KRS 0000676368

ING Bank Śląski S.A. 31 1050 1142 1000 0090 3028 5556

www.sadkowskiwspolnicy.pl

2. Ryzyka związane z realizacją projektu:



Planowany zakres prac obejmujący doprowadzenie instalacji gazowej centralnego ogrzewania będzie wymagał uzyskania przez Projektodawcę decyzji o pozwoleniu na budowę. Czas niezbędny na uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, min. 65 dni, może wydłużyć czas realizacji projektu.



W celu uzyskania pozwolenia na budowę konieczne będzie pozyskanie przez Projektodawcę zgody pozostałych współwłaścicieli Nieruchomości.



Planowany zakres prac będzie się wiązał ze zmianą sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na lokale usługowe – mieszkania na wynajem. Rekomenduje się zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania lokali stosownie do art. 71 ust. 2 ustawy Prawo budowlane. Samowolna zmiana sposobu użytkowania może skutkować wstrzymaniem użytkowania obiektu lub nawet w niektórych przypadkach nakazaniem przywrócenia poprzedniego sposobu użytkowania obiektu, co oznacza, że lokale nie mogłyby być wykorzystywane na cele usługowe – mieszkania na wynajem.

3. Inne istotne informacje:

Nieruchomość jest obciążona hipoteką przymusową zwykłą w kwocie 96,44 zł oraz 13,13 zł.

Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Częstochowy teren, na którym znajduje się Nieruchomość jest oznaczony jako CU – tereny zabudowy śródmiejskiej z przewagą usług publicznych.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Dąbrowskiego w Częstochowie.

Nieruchomość nie została wpisana do rejestru zabytków, jak również do gminnej ewidencji zabytków.

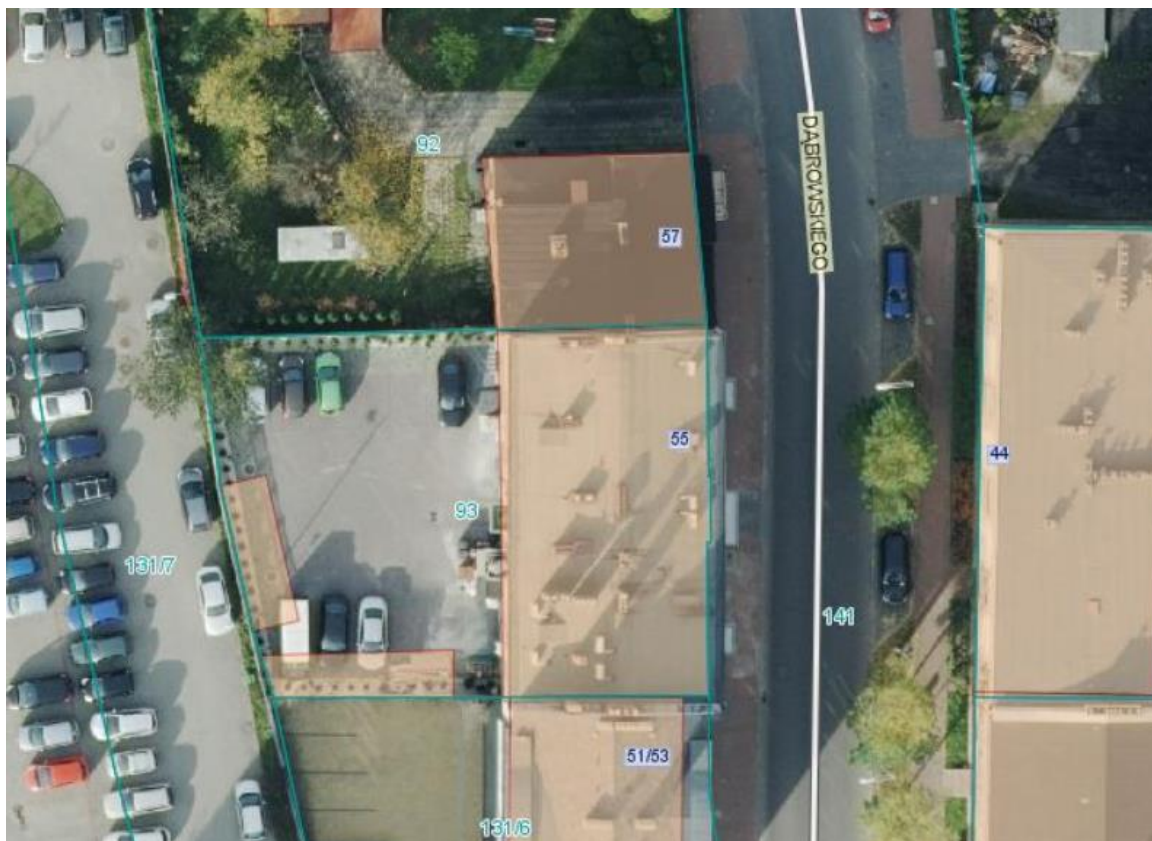
SĄDKOWSKI I WSPÓLNICY SPÓŁKA KOMANDYTOWA

ul. Grzybowska 4/U-7A, 00-131 Warszawa, tel. +48 22 692 74 31, fax. +48 22 826 00 49

NIP 525-25-73-850, REGON 146995691, KRS 0000676368

ING Bank Śląski S.A. 31 1050 1142 1000 0090 3028 5556

www.sadkowskiwspolnicy.pl



Źródło zrzutów ekranu: <http://e.czystochowa.pl/geoportaltoolkit/map.php>

SADKOWSKI I WSPÓLNICY SPÓŁKA KOMANDYTOWA

ul. Grzybowska 4/U-7A, 00-131 Warszawa, tel. +48 22 692 74 31, fax. +48 22 826 00 49

NIP 525-25-73-850, REGON 146995691, KRS 0000676368

ING Bank Śląski S.A. 31 1050 1142 1000 0090 3028 5556

www.sadkowskiiwspolnicy.pl