

INFORMACJA

Pawilon usługowy będący przedmiotem konkursu zlokalizowany jest na dz. nr ew.: 4/8, obręb 1-10-02, jedn. ewidencyjna: Warszawa Ursynów 146513_8. Budynek znajduje się w pobliżu skrzyżowania ul. Rzymowskiego i ul. K.E.N. przy przejściu przez Dolinkę Służewiecką, przy ul. Koncertowej 13, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Działka znajduje się w kwartale zabudowy między ulicami K.E.N., Dolina Służewiecka, Jana Rosoła, Beli Bartoka.

Przedmiotowy pawilon zlokalizowany jest na terenie, określonym w obowiązującym MPZP jako A.18.U, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej osiedla Stokłosy (A.15.MW) na działce ew. nr 4/8 o pow. 35.719 m² i nie stanowi samodzielnej, wydzielonej geodezyjnie działki. Spółdzielnia dysponuje w/w terenem na podstawie umów dzierżawy, zawieranych cyklicznie, na okresy 3-letnie z Miastem Stołecznym Warszawa. Zgodnie z wnioskiem Spółdzielni z dnia 9.11.1995 r., złożonym w trybie art. 88a Ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, Dz. U. nr 91.30.127 (aktualnie art. 208 ust. 2 - 4 Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. 2021.1899 t.j.), ponawianym wielokrotnie w kolejnych latach, powstało roszczenie Spółdzielni o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego wnioskowanego gruntu wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności znajdujących się na nim budynków, bez przetargu i bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty rocznej. W odniesieniu do enklawy przy ul. Koncertowej zostały zgłoszone roszczenia dot. przyznania prawa użytkowania wieczystego w trybie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste będzie możliwe po zakończeniu toczących się postępowań dekretowych.

Obiekt będący przedmiotem konkursu wybudowany w latach 70-tych XX wieku, użytkowany był jako przedszkole oraz sklep spożywczy. Pierwotnie budynek składał się z dwóch części rozdzielonych pasażem, połączonych wspólną piwnicą. W 2002 roku nastąpiła zmiana sposobu użytkowania części budynku zajmowanej przez przedszkole na cele niepublicznego zespołu opieki medycznej, wykonana na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę Nr 655/D/2/MU z 06.09.2002 r. **Budowy jednak nie zakończono pozwoleniem na użytkowanie, toczące się wiele lat postępowanie sądowe spowodowało wieloletnie nieużytkowanie obiektu.** Próba uzyskania pozwolenia na użytkowanie podjęta w 2017 r. zaowocowała decyzją nr IIOT/477/2017 z 20.09.2017 r., która wycofała z obiegu prawnego decyzję Nr 655/D/2/MU z 06.09.2002 r., nakładając na SBM STOKŁOSY obowiązek opracowania projektu budowlanego zamiennego, co zostało potwierdzone w decyzji PINB nr IIOT/150/2021 z 18.05.2021 r.

KG 

Decyzją PINB nr IIOT/346/2021 z 19.11.2021 r. zatwierdzono projekt budowlany zamienny dotyczący realizacji w budynku przy ul. Koncertowej 13 inwestycji usługowo-biurowej (zaplanowano adaptację obiektu na biura Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej STOKŁOSY), **wymagając jednocześnie uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.**

Realizacja inwestycji usługowo-biurowej jest zgodna z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (Uchwała Nr XV/346/2019 Rady m.st. Warszawy z dn.04.07.2019 r.).

Obiekt jest włączony do infrastruktury technicznej w zakresie zasilania w energię elektryczną, wodę oraz odprowadzanie ścieków na warunkach określonych przez administratorów sieci, co w projekcie podlega adaptacji.

W związku z oczekiwaniami mieszkańców, Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY jest zobowiązany do przywrócenia przeznaczenia pawilonu przy ul. Koncertowej 13 na cele medyczne. Aby do tego doprowadzić, niezbędna będzie zmiana decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy nr IIOT/346/2021 z 19.11.2021 r. określającej przeznaczenie budynku. Zgodnie z obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – część A, pawilon usługowy będący przedmiotem konkursu jest usytuowany na terenie oznaczonym w w/w planie symbolem A.18.U, o przeznaczeniu pod usługi z zakresu: administracji, biur, gastronomii, rzemiosła, kultury, sportu i rekreacji, **zdrowia z wyłączeniem placówek wykonujących stacjonarne i całodobowe świadczenia zdrowotne.**

Koszty przygotowania nowej dokumentacji niezbędnej do uzyskania decyzji PINB o pozwoleniu na użytkowanie wraz z kosztami robót budowlanych, remontowych i adaptacyjnych będą w całości obciążać najemcę pawilonu. W związku z poniesionymi nakładami finansowymi na przygotowanie dokumentacji i przeprowadzenie robót budowlanych niezbędnych do uzyskania pozwolenia na użytkowanie całego obiektu oraz prac remontowych i adaptacyjnych, niezbędnych do uruchomienia proponowanej działalności, przewiduje się zastosowanie w umowie najmu preferencyjnej stawki czynszu najmu, która pozwoli najemcy zrekompensować poniesione koszty.

Przewiduje się zawarcie długookresowej umowy najmu.

CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY BUDYNKU

2.1 Podstawowe dane liczbowe

Podstawowe dane liczbowe

Ilość kondygnacji

ilość kondygnacji nadziemnych: 3

ilość kondygnacji podziemnych: 1

Wysokość budynku: 11,91m

Długość / szerokość pawilonu: 28,59/21,63/28,26 m

Zestawienie powierzchni i kubatur

Powierzchnia zabudowy [m²]: 605,06

KP 

Pow. działki [m²]: 35.719

Powierzchnia pomieszczeń

Powierzchnia użytkowa [m²]: 1.033,80

Powierzchnia netto (pomieszczeń i komunikacji) [m²]: 1.652,74

Powierzchnia całkowita - kondygnacji, które są zamknięte i przekryte ze wszystkich stron

Powierzchnia całkowita razem [m²]: 1996,02

w tym:

pow. całkowita piwnicy [m²]: 225,58

pow. całkowita parteru [m²]: 605,06

pow. całkowita 1 piętra [m²]: 601,42

pow. całkowita 2 piętra [m²]: 563,96

Kubatura budynku

Kubatura razem [m³]: 7.651,24

w tym:

kubatura podziemna [m³]: 896,48

kubatura nadziemna [m³]: 6.754,76

Zestawienie charakterystycznych parametrów budynku wykonano zgodnie z PN-ISO 9836:1997.

2.2 Szczegółowe zestawienie powierzchni użytkowej i pomieszczeń

piwnica: 175,63 m²

parter: 509,40 m²

1 piętro: 493,51 m²

2 piętro: 474,20 m²

Pawilon usługowy może zostać udostępniony do oględzin, na życzenie oferenta, **od 08.02.2024 r.** w godzinach pracy biura Spółdzielni, po uprzednim telefonicznym uzgodnieniu z Działem Eksploatacyjnym SBM STOKŁOSY, pokój 110, tel. 22 545 30 48, gdzie można także uzyskać dodatkowe informacje dotyczące obiektu oraz zapoznać się z jego dokumentacją techniczną i formalno-prawną.