



Informacje Ogólne

I. Nieruchomość na sprzedaż:

prawo własności nieruchomości gruntowych składających się z działek nr 106/1 i 106/2 (AM-4, obręb 0004 Szklarska Poręba) o łącznej powierzchni 0,6546 ha oraz znajdujących się na nich zabudowań Ośrodka Wypoczynkowo-Rekreacyjnego „RADOŚĆ” Politechniki Wrocławskiej, **położonych w Szklarskiej Porębie przy ul. Muzealnej 5**, pow. karkonoski, woj. dolnośląskie. Działka nr 106/1 jest zabudowana obiektem zabytkowym (tzw. Willa Hendricha), o powierzchni użytkowej 212,41 m². Na działce nr 106/2 znajduje się budynek główny Ośrodka o pow. 1790m² oraz dwa budynki pomocnicze (garaż o powierzchni użytkowej 32 m² oraz były budynek paliw o powierzchni użytkowej 25 m², do którego przylega skład opału z kamienia).

I. Stan prawny

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr JG1J/00030023/4.

Dział III KW - wolny od wpisów.

Dział IV KW - wolny od wpisów.

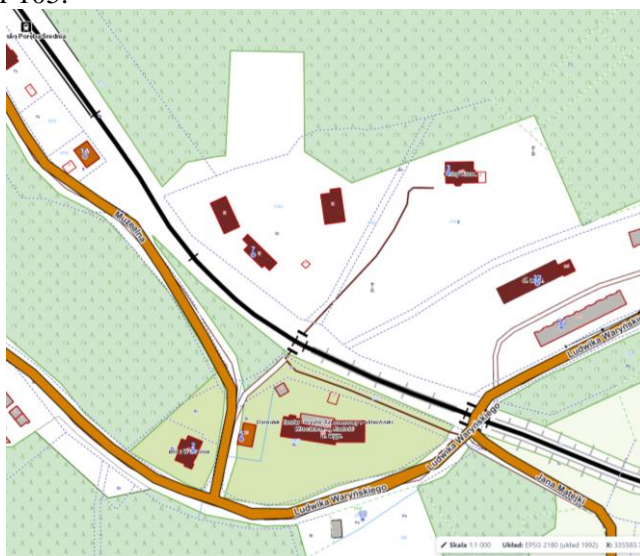
II. Opis:

Lokalizacja

Nieruchomość położona jest przy ulicy Muzealnej 5 na terenie Szklarskiej Poręby Średniej, w południowej jej części. Obecnie ulica Muzealna i jej okolice to jedno z najciekawszych pod względem architektonicznym miejsc w Szklarskiej Porębie.

Szklarska Poręba, to turystyczno-wypoczynkowe miasto, położone w województwie dolnośląskim, w powiecie karkonoskim. Oddalone jest ok. 19 km od Jeleniej Góry oraz ok. 135 km od Wrocławia. Do przejścia granicznego z Republiką Czeską Jakuszyce-Harrachov ok. 12 km. Szklarska Poręba leży na stokach dwóch pasm górskich Karkonoszy i Gór Izerskich, 11 km od Polany Jakuszyckiej - Dolnośląskiego Centrum Sportu. Miasto ma rangę największego ośrodka turystycznego w Sudetach i na Dolnym Śląsku.

OWR „Radość” oddalona jest około 3,5 km od centrum miasta, w którym mieści się większość placówek administracyjnych i handlowo- usługowych, około 2 km od głównych dróg- drogi wojewódzkiej nr 358 oraz drogi krajowej nr 3 (trasa europejska E65). Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowią: Stacja kolejowa Szklarska Poręba Średnia 200 m, (zapewniająca komunikację z Polaną Jakuszycką, gdzie znajduje się najbardziej znany ośrodek narciarstwa biegowego w Polsce oraz dogodny dojazd do Centrum Szklarskiej Poręby), Park Edukacji i Rozrywki „Park Dino” 100 m, Centrum Rehabilitacji Rolników KRUS „Granit” z krytym basenem kąpielowym, sauną, grotą solną, kortami tenisowymi, bilardem, kręgielnią, boiskiem sportowym 250 m oraz nowoczesny apartotel Norweska Dolina ok. 500 m. W sąsiedztwie znajdują tereny spacerowe i szlaki turystyczne umożliwiające turystykę pieszą i rowerową. Nieruchomość od zachodu, południa i wschodu graniczy z ulicami: Muzealną i Waryńskiego, od północy - z niezabudowaną działką nr 105.



Źródło: geoportal.gov.pl

Opis nieruchomości i przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Nieruchomość składa się z działek Nr 106/1 i Nr 106/2 o łącznej powierzchni 6546 m², zabudowanych obiektami budowlanymi Ośrodka Wypoczynkowo-Rekreacyjnego „Radość” Politechniki Wrocławskiej. Obecnie Ośrodek nie jest użytkowany.

Działka nr 106/1 zgodnie z Uchwałą NR LIII/592/22 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obszarze ulic Hofmana, Kopernika, Franciszkańskiej i Waryńskiego – część B w Szklarskiej Porębie, położona jest na terenie oznaczonym symbolem: **UH.2, r-2**

Rozdział 3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 4. 1. Na mocy przepisów o ochronie zabytków ochronie podlegają wymienione poniżej zabytki wpisane do rejestru:

2) budynek przy ul. Muzealnej 5 - Nr rejestru 416/A/04 z dnia 27.10.2004 r. (działka numer 106/1, obręb 0004), oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem r-2.

2. W odniesieniu do obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują przepisy odrębne i odpowiednie ustalenia planu miejscowego.

Dział II. Przepisy szczególne.

§ 15.

1. Teren kategorii UH przeznacza się dla zabudowy usługowej służącej świadczeniu usług hotelarskich i innych, w ramach których zapewnia się klientom, w tym pacjentom, zakwaterowanie i wyżywienie, występujących zarówno łącznie, jak i samodzielnie.

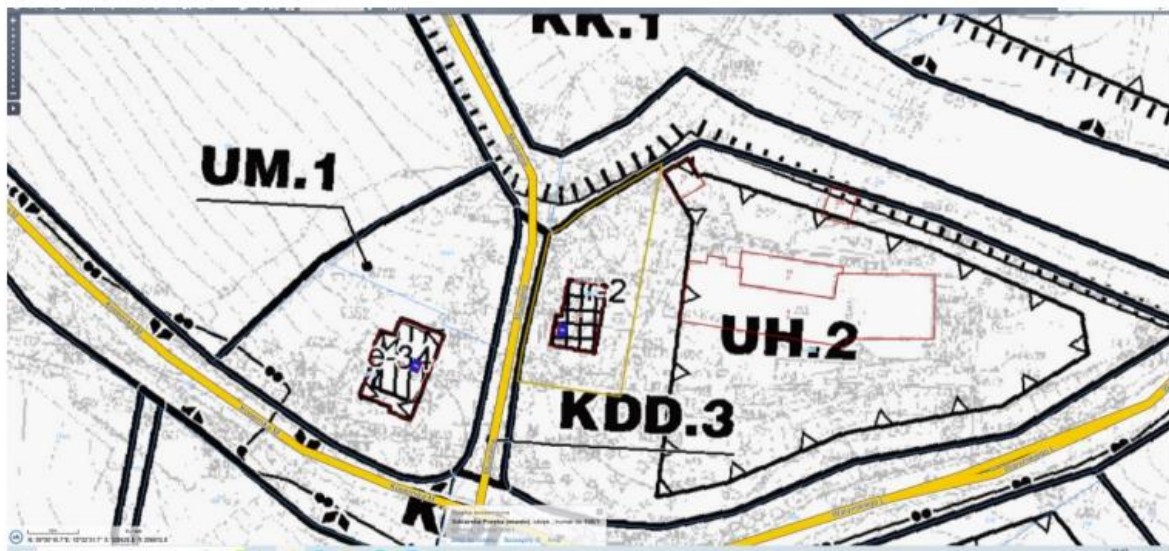
2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się: 1) Nieuciążliwą zabudowę usługową nie wymienioną w ust. 1; 2) Zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej; 3) Zieleń; 4) Urządzenia rekreacyjne i sportowe, wiaty rekreacyjne; 5) Obiekty pomocnicze; 6) Miejsca do parkowania w formie: a/ garaży podziemnych b/ garaży zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku nie będącego tymczasowym obiektem budowlanym, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych przeznaczono nie więcej 50% kubatury c/ wolnostojącego garażu zamkniętego, d/ parkingów terenowych.

Działka nr 106/2 zgodnie z Uchwałą NR LIII/592/22 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obszarze ulic Hofmana, Kopernika, Franciszkańskiej i Waryńskiego – część B w Szklarskiej Porębie, położona jest na terenie oznaczonym symbolem: **UH.2,**

Dział II. Przepisy szczególne. § 15. 1. Teren kategorii UH przeznacza się dla zabudowy usługowej służącej świadczeniu usług hotelarskich i innych, w ramach których zapewnia się klientom, w tym pacjentom, zakwaterowanie i wyżywienie, występujących zarówno łącznie, jak i samodzielnie. 2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się: 1) Nieuciążliwą zabudowę usługową nie wymienioną w ust. 1; 2) Zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej; 3) Zieleń; 4) Urządzenia rekreacyjne i sportowe, wiaty rekreacyjne; 5) Obiekty pomocnicze; 6) Miejsca do parkowania w formie: a/ garaży podziemnych

b/ garaży zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku nie będącego tymczasowym obiektem budowlanym, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych przeznaczono nie więcej 50% kubatury c/ wolnostojącego garażu zamkniętego, d/ parkingów terenowych

Na działce wyznaczony jest obszar zabudowy określony nieprzekraczalną linią zabudowy.



Źródło: Rysunek Planu

Nieruchomość zagospodarowana jest zgodnie z przeznaczeniem w Planie.

Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość gruntowa posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - działka nr 104. Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni asfaltowej ul. Muzealną i Ludwika Waryńskiego.

Opis części składowych nieruchomości

- **działka Nr 106/1** – o powierzchni 800 m², zabudowana zabytkowym budynkiem o funkcji hotelowej z małym zapleczem konferencyjnym i małą gastronomią. Obecnie obiekt nie jest użytkowany.

Opis działki:

Działka od zachodu graniczy z ulicą Muzealną, od wschodu i południa - z działką Nr 106/2 wchodzącą w skład OWR „Radość”, od północy - z drogą utwardzoną w granicach działki Nr 105 i dalej - z torami kolejowymi. Teren o kształcie zbliżonym do trapezu, o dużym spadku w kierunku południowo-zachodnim. Miejscami teren porośnięty zielenią wysoką. Od strony ulicy Muzealnej ogrodzony ogrodzeniem z siatki w ramach stalowych na słupkach stalowych na podmurówce, z bramą i furtką. Wejście na nieruchomość przez furtkę, wjazd na nieruchomość odbywa się przez działkę Nr 106/2. Działka uzbrojona jest w sieci: elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną sanitarną i deszczową, gazową oraz telekomunikacyjną.

Opis budynku posadowionego na działce Nr 106/1.

Budynek o funkcji hotelowej z małym zapleczem konferencyjnym i małą gastronomią. Obiekt wolnostojący, wybudowany w 1905 roku. Budynek wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 416/A/04 z dnia 27 października 2004 r. W budynku znajduje się 8 miejsc noclegowych w 4 pokojach z łazienkami, sala restauracyjno-konferencyjna przewidziana na 18 osób oraz zaplecze kuchenne.

Opis techniczny budynku.

Budynek częściowo podpiwniczony na wysokim cokole, dwukondygnacyjny (parter, poddasze), kryty dachem dwuspadowym, fundamenty - kamienne ławy, ściany piwnic murowane, ceglane i kamienne, ściany wyższych kondygnacji konstrukcja drewniana, szkieletowa z wypełnieniem z cegły ceramicznej. Od zewnątrz ściany oszalowane deskami.

Posadzki i podłogi: płytki ceramiczne, terakota, deski. Stolarka: okienna drewniana, w ozdobnych drewnianych opaskach; drzwiowa: drewniana. Na drzwiach zewnętrznych głównych ornament snycerski z motywem końskich łbów. Schody: zewnętrzne- drewniane, ażurowe, balustrady ozdobne z metalu z pochwytnymi z metalu; wewnętrzne drewniane ze stopnicami z drewna twardego. Wykończenie Okładziny i wyprawy wewnętrzne ścian oraz stropów: tynki cementowo-wapienne pokryte farbami emulsyjnymi i akrylowymi; w części pomieszczeń obłożone płytkami ceramicznymi. Posadzki i podłogi: deski – w sali restauracyjno-konferencyjnej, pokojach hotelowych, na klatkach schodowych oraz części komunikacji; płytki ceramiczne - w pozostałych pomieszczeniach.

Wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej.

Budynek wyposażony jest w nowe instalacje: - elektryczną, wodno- kanalizacyjną, gazową, - oświetlenia podstawowego, awaryjnego i ewakuacyjnego, - wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej nawiewno-

wywiewnej, - grzewczą c.o., - systemu sygnalizacji ppoż., - odgromową, uziemiającą, - telefoniczną, internet. Centralne ogrzewanie z kotła gazowego kondensacyjnego. Ciepła woda z podgrzewacza zasilanego kotłem gazowym, z zasobnikiem ciepłej wody o pojemności 200 litrów. W budynku znajdują się urządzenia służące do pomiaru zużycia energii elektrycznej, wody i gazu. *Uwaga: Budynek nie posiada niezależnych przyłączy do sieci elektroenergetycznej i gazowej. Zasilanie w energię elektryczną i gaz odbywa się z przyłączy znajdujących się na działce Nr 106/2 (rozdzielnia elektryczna - w budynku głównym, przyłącze gazowe - w skrzynce naziemnej przy budynku głównym).*

Stan budynku.

W 2012 roku budynek poddano kapitalnemu remontowi z modernizacją. Pomieszczenia odrestaurowano z użyciem nowoczesnych materiałów. Drewniane elementy konstrukcji budynku zabezpieczono środkami ogniochronnymi do granic niezapalności oraz użyto materiałów wykończeniowych słabo rozprzestrzeniających ogień. Stan techniczny budynku: bardzo dobry.

Układ funkcjonalny budynku

Kondygnacja	Pomieszczenia
<i>Piwnica</i>	W piwnicy, która pełni funkcję pomocniczą, znajdują się: komunikacja, pomieszczenie techniczne, kotłownia, pomieszczenie gospodarcze. Powierzchnia piwnic: 26,50 m ²
<i>Parter</i>	Na parterze, który pełni funkcję gastronomiczno-konferencyjną, znajdują się: przedsionek, komunikacja, sala restauracyjno-konferencyjna, w.c. ogólnodostępny, kuchnia z zapleczem kuchennym, pom. gospodarcze, rozdzielnia elektryczna, klatka schodowa. Powierzchnia parteru: 93,40 m ²
<i>I piętro</i>	Na I piętrze, które pełniło funkcję hotelową, znajdują się: komunikacja, cztery pokoje z węzłami sanitarnymi o powierzchniach: 11,86 m ² , 18,54 m ² , 15,88 m ² , 27,07 m ² oraz dwa pomieszczenia pomocnicze i klatka schodowa. Powierzchnia I piętra: 92,51 m ²

Wielkości charakterystyczne (wg „Projektu powykonawczego remontu i przebudowy obiektu wypoczynkowego Politechniki Wrocławskiej w Szklarskiej Porębie, adres: działka nr 106/1, ul. Muzealna 5, 58-581 Szklarska Poręba”, z września 2011 roku):

- kubatura K= 927 m³
- powierzchnia zabudowy Pz= 115,93 m²,
- powierzchnia użytkowa Pu= 212,41 m², w tym piwnica – 26,50 m².

- działka Nr 106/2 - o powierzchni 5746 m², w północnej części zabudowana budynkiem głównym Ośrodka Wypoczynkowo- Rekreacyjnego „Radość” oraz dwoma budynkami pomocniczymi (budynek garażu i budynek paliw). Obecnie obiekt nie jest użytkowany.

Działka od wschodu i południa graniczy z ulicą Waryńskiego, od zachodu - z ulicą Muzealną oraz z działką Nr 106/1 wchodzącą w skład OWR „Radość”, od północy - z drogą utwardzoną w granicach działki Nr 105 i dalej - z torami kolejowymi. Teren o kształcie nieregularnym, wokół budynków porośnięty zielenią izolacyjną i ozdobną, z utwardzonymi nawierzchniami ciągów pieszo-jezdnymi i parkingu. W północno-wschodniej części działki znajduje się niewielki plac zabaw dla dzieci, z urządzeniami pozostałymi po prowadzonym Ośrodku. Odpowiednia rezerwa gruntu. Działka ogrodzona, oświetlona. Wjazd i wejście na działkę, przez drogę w granicach działki Nr 105; dwie bramy wjazdowe i furtki znajdują się w ogrodzeniu od strony południowo-wschodniej (z ul. Waryńskiego) oraz północno-zachodniej (z ul. Muzealnej). Działka uzbrojona jest w sieci: elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną sanitarną i deszczową, gazową oraz telekomunikacyjną.

Budynek główny Ośrodka Wypoczynkowo- Rekreacyjnego „Radość”.

Budynek wzniesiony na przełomie lat 1976-1985, pełnił funkcję obiektu hotelowo-konferencyjno-szkoleniowego. W budynku znajdowało się 108 miejsc noclegowych w 33 pokojach (pokoje z łazienkami), sala konferencyjna, recepcja, jadalnia z zapleczem kuchennym, kawiarnia, pomieszczenia gospodarczo-techniczne i biurowe.

Opis budynku.

Obiekt wolnostojący, pięciokondygnacyjny (przyziemie/parter, I piętro, II piętro, III piętro, IV piętro), dwuklatkowy, z jednokondygnacyjną dobudówką. Kilka wejść do budynku, w tym wejście główne położone w przyziemiu, w elewacji południowej. Komunikację pionową zapewniają dwie klatki schodowe (główna i ewakuacyjna) oraz dźwig osobowy przystosowany dla osób niepełnosprawnych (udźwig 630 kg- 8 osób). Ponadto w budynku znajduje się dźwig towarowy mały, obsługujący parter i I piętro.

Konstrukcja

Ławy i stopy fundamentowe: żelbetowe, układ konstrukcyjny słupowo-ryglowy, słupy i rygle żelbetowe. Ściany zewnętrzne: z cegły ceramicznej oraz z gazobetonu. Ściany działowe: murowane z cegły. Elewacja: budynek docieplony metodą lekką- styropianem z wykończeniem tynkiem strukturalnym cienkowarstwowym oraz częściowo, wykończony blachą trapezową ocynkowaną. Stropy: masywne, gęstożebrowe typu DZ3 oraz AKERMANA. Stropodach: masywny, płaski wentylowany, kryty papą. Stolarka: okna i drzwi balkonowe z PCV, drzwi - płytowe, drewniane i metalowe. Schody: zewnętrzne - żelbetowe częściowo obłożone płytkami ceramicznymi, wewnętrzne- żelbetowe, z okładzinami stopni z desek oraz obłożone płytkami ceramicznymi.

Wykończenie

Okładziny i wyprawy wewnętrzne ścian oraz stropów: tynki cementowo-wapienne, okładziny z płyt g-k, pokryte farbami emulsyjnymi i akrylowymi; w części pomieszczeń obłożone płytkami ceramicznymi. Posadzki i podłogi: na parterze w holu posadzka z nieregularnego kamienia; w pomieszczeniach konferencyjnych, szkoleniowych i hotelowych- parkiety, panele, wykładziny dywanowe, płytki ceramiczne, lastryko, płytki PCV; w pomieszczeniach zaplecza technicznego- wylewka betonowa, płytki ceramiczne, lastryko.

Wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej.

Budynek wyposażony jest w instalacje: - wodno- kanalizacyjną, - gazową, - elektryczną (siły, oświetlenia podstawowego, TV), - wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej nawiewno-wywiewnej, - grzewczą c.o., z kotłowni gazowej w budynku, - systemu sygnalizacji ppoż., - odgromową, uziemiającą, - telefoniczną, internet. Centralne ogrzewanie i ciepła woda z kotłowni gazowej położonej w przyziemiu budynku. Klatki schodowe zamknięte na każdej kondygnacji drzwiami przeciwpożarowymi, wyposażone w klapy oddymiające. Urządzenia służące do pomiaru zużycia energii elektrycznej, wody i gazu znajdują się w budynku głównym. *Uwaga: Zasilanie budynku w wodę odbywa się z przyłącza znajdującego się na zachodniej granicy działki Nr 106/1.*

Struktura funkcjonalna budynku.

W budynku znajdowało się 108 miejsc noclegowych, położonych na piętrze II, III i IV, w układzie:

- 3 moduły 3- pokojowe (każdy przeznaczony dla 7 osób)
- 1 moduł 2- pokojowy (przeznaczony dla 5 osób)
- 2 apartamenty (dwuosobowe)
- 9 pokoi 2- osobowych
- 20 pokoi 3- osobowych

Układ funkcjonalny budynku

Kondygnacja	Pomieszczenia
Parter/ przyziemie	- Skrzydło zachodnie budynku: wejście główne, przedsionek, hol z recepcją, pom. socjalne, pom. gospodarcze, kawiarnia, sala konferencyjna. W holu - dźwиг osobowy przystosowany dla osób niepełnosprawnych (udźwig 630 kg-8 osób, rok produkcji 2007) i klatka schodowa. Z sali konferencyjnej przejście do skrzydła wschodniego budynku. - Skrzydło wschodnie budynku: pomieszczenia techniczne, magazyny, pomieszczenia kotłowni (pomieszczenie kotłów, pomieszczenie maszynowni wentylacyjnej, pomieszczenie pomp, pomieszczenia socjalne, pomieszczenia gospodarcze, magazyny). W skrzydle wschodnim znajdują się wyjścia na zewnątrz budynku oraz klatki schodowe. Przy jednym z wyjść na zewnątrz budynku, znajduje się dźwиг towarowy mały (rok produkcji 1985), łączący parter z zapleczem kuchennym położonym na I piętrze.
I piętro	- Skrzydło zachodnie budynku: korytarz, wc damskie, wc męskie, jadalnia. W korytarzu winda osobowa i klatka schodowa. Z jadalni wyjście na taras i schody zewnętrzne umożliwiające wyjście z budynku na stronę południową działki. Z jadalni przejście do skrzydła wschodniego. - Skrzydło wschodnie budynku: znajdują się tu pomieszczenia kuchni z zapleczem kuchennym (kompleks pomieszczeń), korytarz. W korytarzu klatka schodowa. Z magazynu wyjście na schody zewnętrzne umożliwiające wyjście z budynku na stronę północną działki.
II piętro	W obu skrzydłach budynku znajdują się pokoje hotelowe oraz pomieszczenia pomocnicze. Znajdują się: korytarz, pomieszczenia gospodarczo-magazynowe oraz pokoje hotelowe z balkonami. W skrzydle zachodnim: winda osobowa i klatka schodowa. W skrzydle wschodnim klatka schodowa.
III piętro	W obu skrzydłach budynku znajdują się pokoje hotelowe oraz pomieszczenia pomocnicze. Znajdują się: korytarz, węzeł sanitarny (w.c., umywalnia), łazienka, pomieszczenia gospodarczo-magazynowe oraz pokoje hotelowe z balkonami. W skrzydle zachodnim: winda osobowa i klatka schodowa. W skrzydle wschodnim klatka schodowa.
IV piętro	W obu skrzydłach budynku znajdują się pokoje hotelowe oraz pomieszczenia pomocnicze. Znajdują się: korytarz, węzeł sanitarny (w.c., umywalnia), łazienka, pomieszczenia gospodarczo-magazynowe oraz pokoje hotelowe z balkonami. W skrzydle zachodnim: winda osobowa i klatka schodowa. W skrzydle wschodnim klatka schodowa.

Wielkości charakterystyczne (wg Książki Obiektu Budowlanego Nr 14-04 Wydanej 4.06.1997 r.):

- kubatura K= 10 200 m³

- powierzchnia użytkowa Pu= 1 790,00 m²

Budynki pomocnicze (obecnie nie użytkowane).

1. Garaż. Położony w północno-zachodniej części działki, przy wjeździe na nieruchomość z ulicy Muzealnej. Budynek jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia, wybudowany w latach 80-tych XX wieku. Obiekt murowany z pustaków żużłobetonowych. Stropodach z płyt korytkowych, płaski, jednospadowy, pokryty papą. Tynki zewnętrzne i wewnętrzne: gładkie, cementowo-wapienne, malowane. Dwie bramy garażowe, dwuskrzydłowe, drewniane. Uzbrojony w instalację elektryczną, - powierzchnia użytkowa ok. $P_u=32$ m²

2. Budynek paliw. Położony w północnej części działki, przy granicy z działką Nr 105. Budynek jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia, wybudowany w latach 80-tych XX wieku. Obiekt murowany; dach drewniany, dwuspadowy, pokryty blachą. Tynki zewnętrzne i wewnętrzne: gładkie, cementowo-wapienne, malowane. Drzwi wejściowe metalowe. Przy zachodniej ścianie szczytowej budynku znajduje się skład opału, murowany z kamienia. Obiekt uzbrojony w instalacje: elektryczną, powierzchnia użytkowa ok. $P_u=25$ m²

Budynek posiada świadectwo charakterystyki energetycznej nr SCHE/24913/35/2023.

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową: $EU = 211,28$ kWh/(m²-rok)

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową: $EK = 373,39$ kWh/(m²-rok)

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną: $EP = 531,2$ kWh/(m²-rok)

Jednostkowa wielkość emisji CO₂: $Eco_2 = 0,08$ t CO₂/(m²-rok)

Udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową: $U_{oze} = 0,00$ %.

III. Obciążenia nieruchomości prawami osób trzecich

Obecnie nieruchomość nie jest obciążona umowami najmu.