



Memorandum Informacyjne

Dotyczy sprzedaży nieruchomości

Kielce ul. Staszica 3



UWAGI I ZASTRZEŻENIA

Niniejszy dokument nie jest przeznaczony do rozpowszechniania, bezpośrednio albo pośrednio, na terytorium Polski lub w innych krajach, w których publiczne rozpowszechnianie informacji zawartych w niniejszym dokumencie może podlegać ograniczeniom lub może być zakazane przez prawo.

Oferta sprzedaży nieruchomości przez ING Bank Śląski S.A. ma charakter informacyjny i nie jest równoważna z ofertą w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego, ani nie jest przyrzeczeniem udzielenia kredytu hipotecznego w związku z nabyciem oferowanych nieruchomości. Sprzedaż nieruchomości przez ING Bank Śląski S.A. nie jest wykonywaniem czynności bankowych i odbywa się zgodnie z prawem w związku z wykonywaniem innych obowiązków wynikających z przepisów ustawowych.

ING Bank Śląski S.A. dokłada wszelkich starań, aby udostępnione Państwu informacje na temat oferowanych do sprzedaży nieruchomości były kompletne i rzetelne, jednak zawsze mogą się pojawić nieścisłości lub może brakować konkretnej szczegółowej informacji, która może mieć dla Państwa istotne znaczenie. W tym celu kupujący przed podjęciem decyzji o zakupie nieruchomości może na własny koszt i we własnym zakresie dokonać niezbędnych z punktu widzenia kupującego analiz technicznych i formalnoprawnych.

ING Bank Śląski S.A. nie jest deweloperem w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. 2011 Nr 232 poz. 1377, ze zm.), ani nie przeprowadza za nabywcę badania stanu oferowanych do sprzedaży nieruchomości pochodzących z rynku wtórnego, nie ponosi też odpowiedzialności odszkodowawczej za skutki, jakie mogą powstać u nabywcy nieruchomości w przyszłości.

ING Bank Śląski S.A. nie świadczy usług pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości ani nie prowadzi profesjonalnego doradztwa w zakresie zbywania/nabywania nieruchomości, a powyższe informacje nie stanowią w żadnym wypadku świadczenia usług doradztwa prawnego, podatkowego lub rachunkowego ani jakichkolwiek innych usług profesjonalnych.

ING Bank Śląski S.A. jest jedynym uprawnionym do sprzedaży oferowanych nieruchomości oraz nie jest reprezentowany przez zewnętrznych doradców bądź pośredników. Same nieruchomości nie pochodzą z egzekucji bankowej.

ING Bank Śląski S.A. (dalej „Bank” lub „Sprzedający”) zastrzega sobie możliwość zmiany oferty i/lub warunków oferty w każdym czasie, w tym prawo do wycofania danej nieruchomości ze sprzedaży, bez obowiązku podania przyczyn.

Wszelkie pytania dotyczące informacji zawartych w Memorandum Informacyjnym należy kierować bezpośrednio do Sprzedającego, tj.:

ING Bank Śląski S.A.,

Departament Zarządzania Nieruchomościami i Obsługi Banku,
ul. Sokolska 34, 40-086 Katowice,
telefon: 797 603 953

W przypadku zainteresowania otrzymaniem zapytania ofertowego prosimy o przesłanie stosownej informacji na powyższy adres lub drogą mailową na adres:

sprzedaznieruchomosci@ingbank.pl, opatrzonej tytułem „Sprzedaż nieruchomości w Kielcach przy ul. Staszica”.



SPIS TREŚCI

1.	INFORMACJE OGÓLNE	4
2.	POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI	5
	2.1 LOKALIZACJA I OTOCZENIE, ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI	5
	2.2 KOMUNIKACJA WOKÓŁ NIERUCHOMOŚCI	6
3.	DANE O NIERUCHOMOŚCI	8
	3.1 PODSTAWOWE INFORMACJE	8
	3.2 RZUTY	10
	3.3 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	15
	3.4 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	15
	3.5 OCHRONA KONSERWATORSKA	15
4.	DANE FINANSOWE	15
	4.1 KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI DLA AKTUALNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA	15
	4.2 OBOWIĄZUJĄCE UMOWY NAJMU	16
5.	ZDJĘCIA	16

1. INFORMACJE OGÓLNE

W ramach optymalizacji portfela nieruchomości własnych, efektywnego zarządzania powierzchnią oraz budowy nowoczesnej sieci sprzedaży ING Bank Śląski S.A. prowadzi proces sprzedaży wybranych nieruchomości własnych.

Mając na uwadze powyższe, ING Bank Śląski S.A. podjął decyzję o przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości położonej w Kielcach przy ul. Staszica 3.

Przedmiotem sprzedaży jest prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności budynku o funkcji biurowo-usługowej.

Dane podstawowe:

tytuł prawny:	prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności budynku
księga wieczysta nieruchomości:	KI1L/00072406/8
budynek:	Budynek wybudowany został w technologii murowanej w latach 60-tych XX wieku, posiada 4 kondygnacje naziemne i jedną kondygnację podziemną.
nr działki	546 obręb 0016
powierzchnia całkowita budynku:	960,89 m ²
powierzchnia użytkowa budynku:	849,34 m ²

2. POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI

2.1 LOKALIZACJA I OTOCZENIE, ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

Nieruchomość jest położona w Kielcach przy ul. Staszica 3. Miasto Kielce stanowi siedzibę powiatu oraz stolicę województwa świętokrzyskiego. Jest zamieszkałe przez około 197 tys. mieszkańców, a gęstość zaludnienia wynosi 1798 os./km².

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w centralnej części miasta. Zgodnie z podziałem administracyjnym jest to obszar Centrum. Ulica Staszica to droga lokalna o średnim natężeniu ruchu. Posiada nawierzchnię brukową kamienną. Po obu stronach jezdni znajdują się chodniki dla pieszych. Jest to ulica dwukierunkowa.

Teren nieruchomości nie jest ogrodzony. Wokół budynku urządzone są ciągi piesze, drogi wewnętrzne oraz parkingi. Dojazd do obiektu odbywa się z bezpośrednio z ulicy Staszica.

Na terenie nieruchomości znajduje się 5 miejsc parkingowych zorganizowanych na wewnętrznym placu we wschodniej części działki.

W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się:

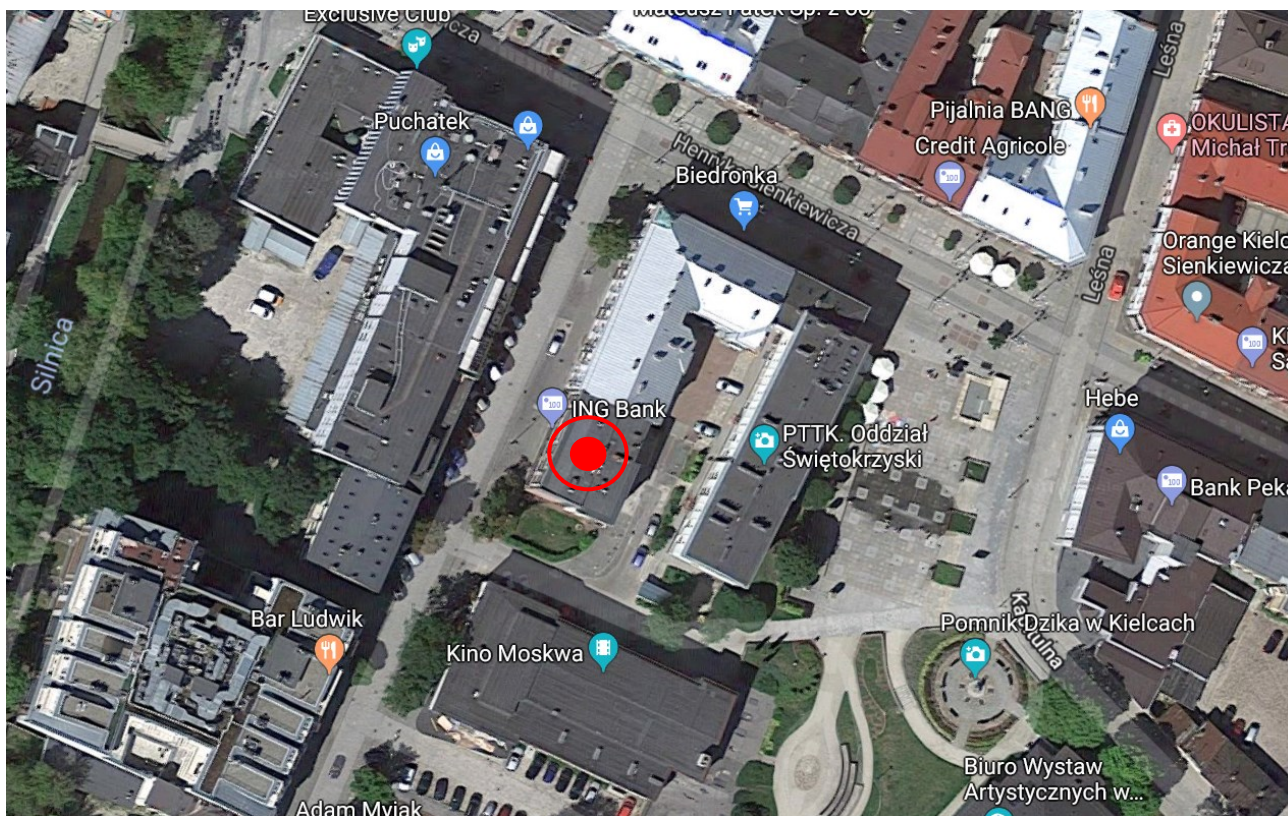
- od strony północnej: 3 kondygnacyjny budynek biurowy, ulica Henryka Sienkiewicza, po drugiej stronie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska, z częścią handlowo-usługową na parterze,
- od strony wschodniej: ulica Księdza Stanisława Staszica, dom handlowy „Puchatek”,
- od strony południowej: Kino Moskwa, Skwer Imienia Jana Bularskiego,
- od strony zachodniej: 4 kondygnacyjny budynek mieszkalny.

Mapa nr 1.



Źródło: GoogleMaps

Mapa nr 2.



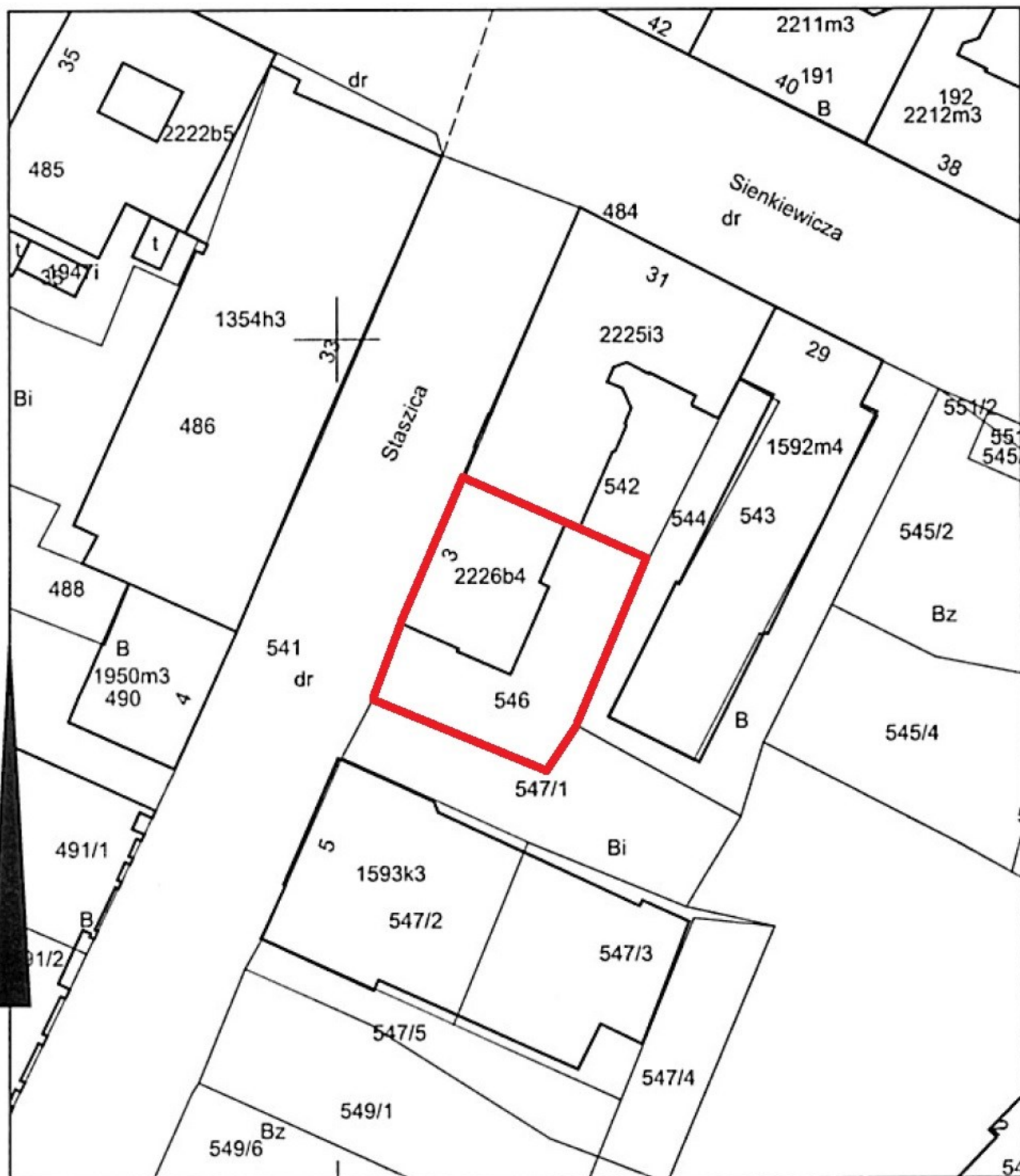
Źródło: GoogleMaps

2.2 KOMUNIKACJA WOKÓŁ NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość położona jest w ścisłym centrum Kielce, w odległości około 600 m od Rynku. Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się w odległości 350 m od nieruchomości. W odległości około 800 m znajduje się dworzec autobusowy, a w odległości 850 m dworzec kolejowy.

Przez miasto Kielce przebiega droga krajowa nr 7 (Gdańsk – Kraków), droga krajowa nr 73 (Kielce – Tarnów), droga krajowa nr 74 (Kielce – Zamość) oraz drogi wojewódzkie nr 745, 761, 762, 764, 786.

Mapa nr 3. Mapa ewidencyjna – granice nieruchomości



3. DANE O NIERUCHOMOŚCI

3.1 PODSTAWOWE INFORMACJE

Posadowiony na terenie przedmiotowej nieruchomości budynek wybudowany został w technologii murowanej w latach 60-tych 20 wieku. Budynek posiad cztery kondygnacje naziemne i jedną kondygnację podziemną. Budynek nie jest wyposażony w windę.

Obiekt pełni funkcję komercyjną. Na parterze budynku zlokalizowane są sala obsługi klientów oraz pomieszczenia biurowe. Na piętrze i poddaszu budynku znajdują się pomieszczenia biurowe.

Kondygnacja zerowa położona jest powyżej poziomu chodnika (tzw. wysoki parter). Dojście do parteru możliwe jest poprzez schody.

Pierwotnie budynek podzielony na część biurową i mieszkalną, która została w późniejszym czasie zaadaptowana na powierzchnie biurową. Obecnie obiekt pełni funkcję komercyjną.

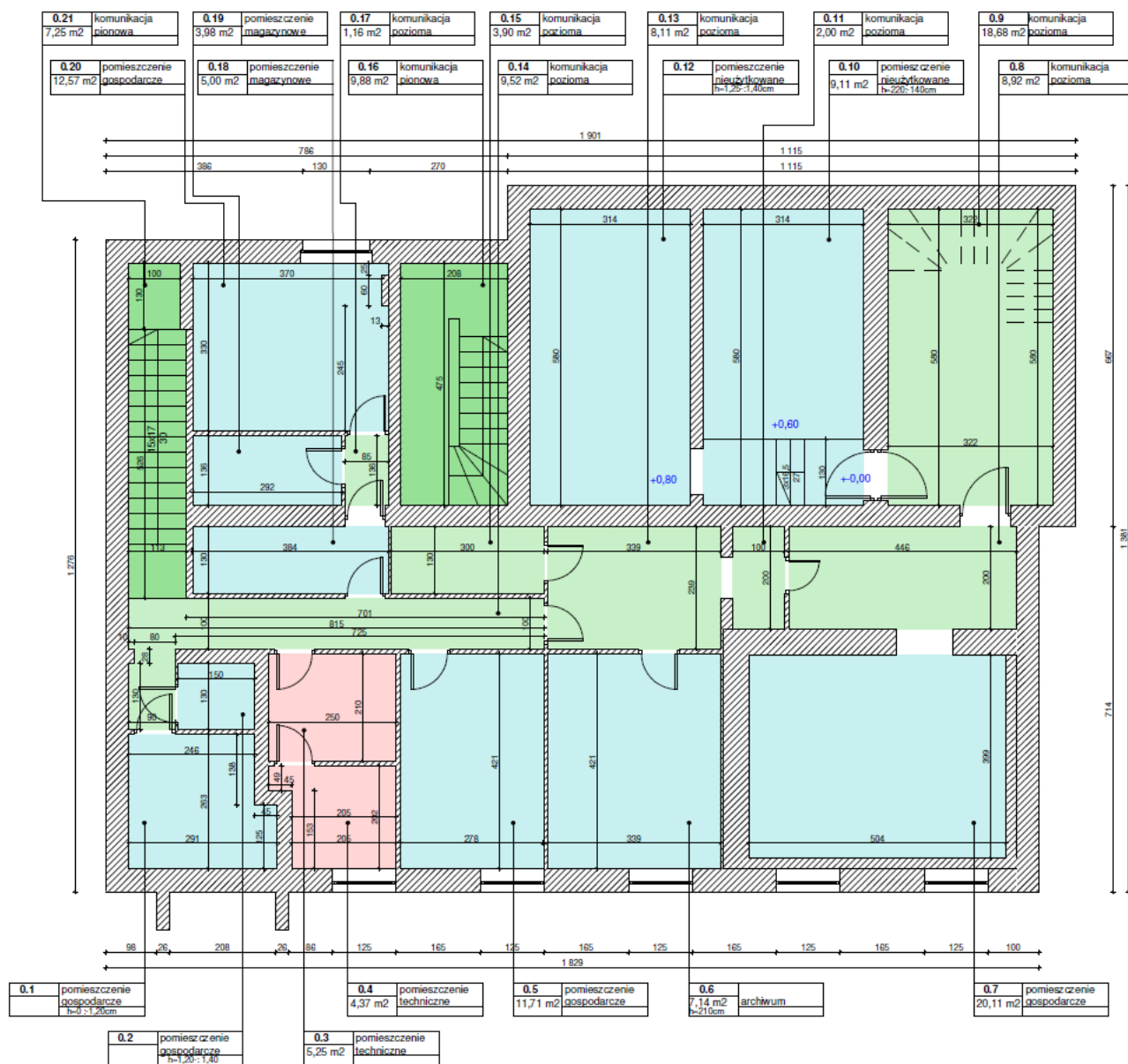
Lp.		Opis
1.	Adres	Kielce, ul. Staszica 3
2.	Tytuł prawny	Użytkowanie wieczyste gruntu i własność budynku
3.	Księga wieczysta	KI1L/00072406/8
4.	Numer działki	546 obręb 0016
5.	Powierzchnia działki	638,00 m ²
6.	Powierzchnia użytkowa budynku ¹	849,34 m ² Piwnice – 131,53 m ² Parter – 180,13 m ² I Piętro – 183,31 m ² II Piętro – 176,93 m ² III Piętro – 177,44 m ²
7.	Rok budowy	Lata 60-te XX wieku
8.	Liczba miejsc parkingowych	Na terenie nieruchomości znajduje się 5 miejsc parkingowych zorganizowanych na wewnętrznym placu we wschodniej części działki
9.	Media i instalacje	Wodnokanalizacyjna, centralnego ogrzewania, wentylacyjna, telekomunikacyjna, p.poż., elektroenergetyczna, odgromowa, klimatyzacja, monitoring, alarm.

¹ Pomiar został dokonany na potrzeby opodatkowania podatkiem od nieruchomości w oparciu o odpowiednie przepisy i normy. W przypadku wątpliwości potencjalny kupujący będzie miał możliwość dokonania obmiaru na własny koszt. Dodatkowo na prośbę oferenta udostępniony zostanie raport z inwentaryzacji powierzchni.

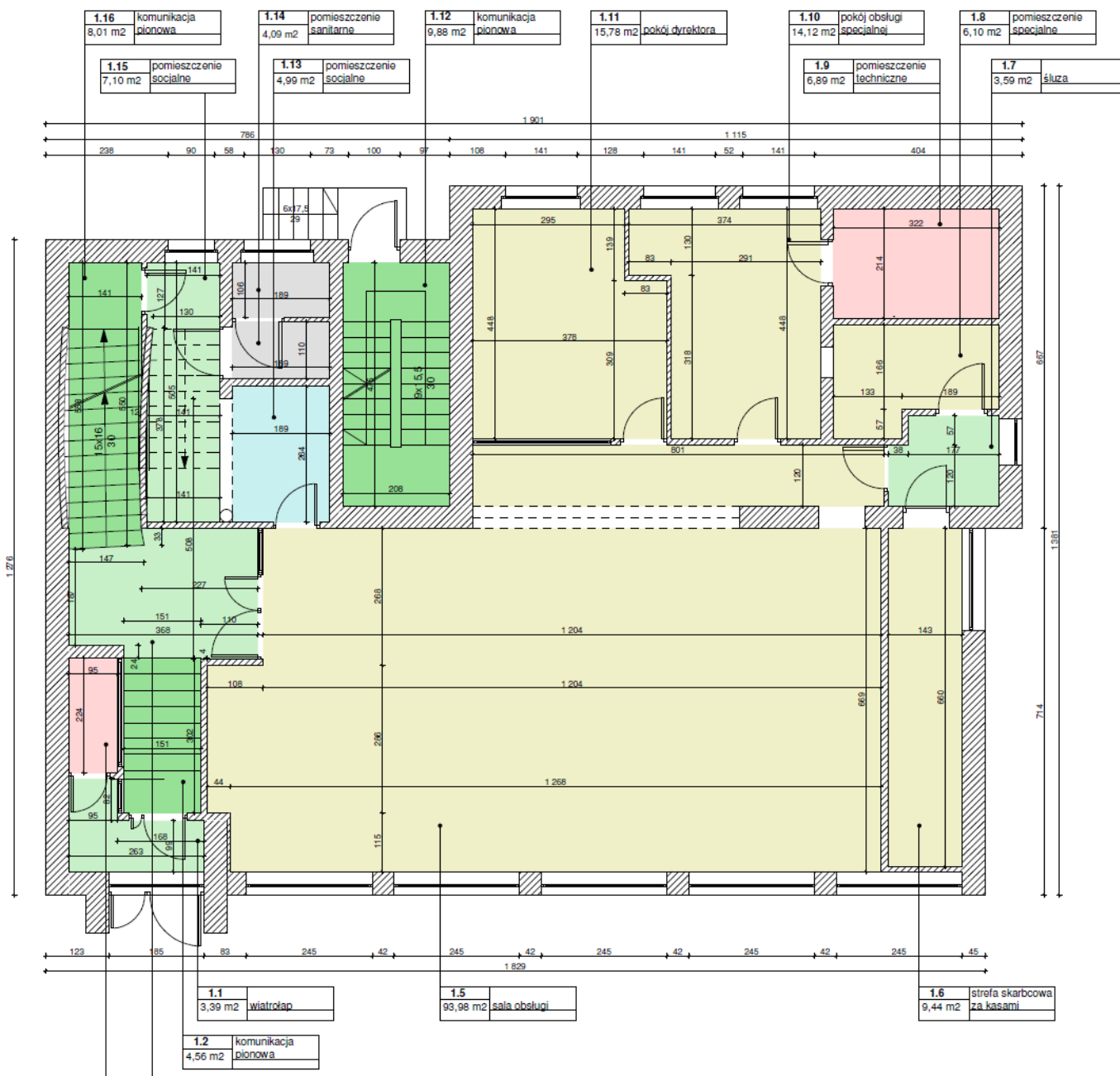
10.	Stan techniczny / wykończenie	Budynek: • Przedmiotowy budynek wzniesiono w konstrukcji tradycyjnej murowanej, • Fundamenty: żelbetowe, • Stropy: ceramiczne Ackermana • Elewacja: w części biurowej – cegła silikatowa kolorowa, okładzina kamienna; w dawnej części mieszkalnej - tynk akrylowy, • Dach: stropodach płaski, pokrycie z papy termozgrzewalnej • Ściany: murowane z cegły, • Schody: żelbetowe, • Posadzki, w zależności od funkcji pomieszczenia: płytki ceramiczne, wykładzina dywanowa, wykładzina PCV, • Stolarka okienna: PCV i drewniana, • Stolarka drzwiowa: aluminiowa i drewniana.
-----	----------------------------------	---

3.2 RZUTY

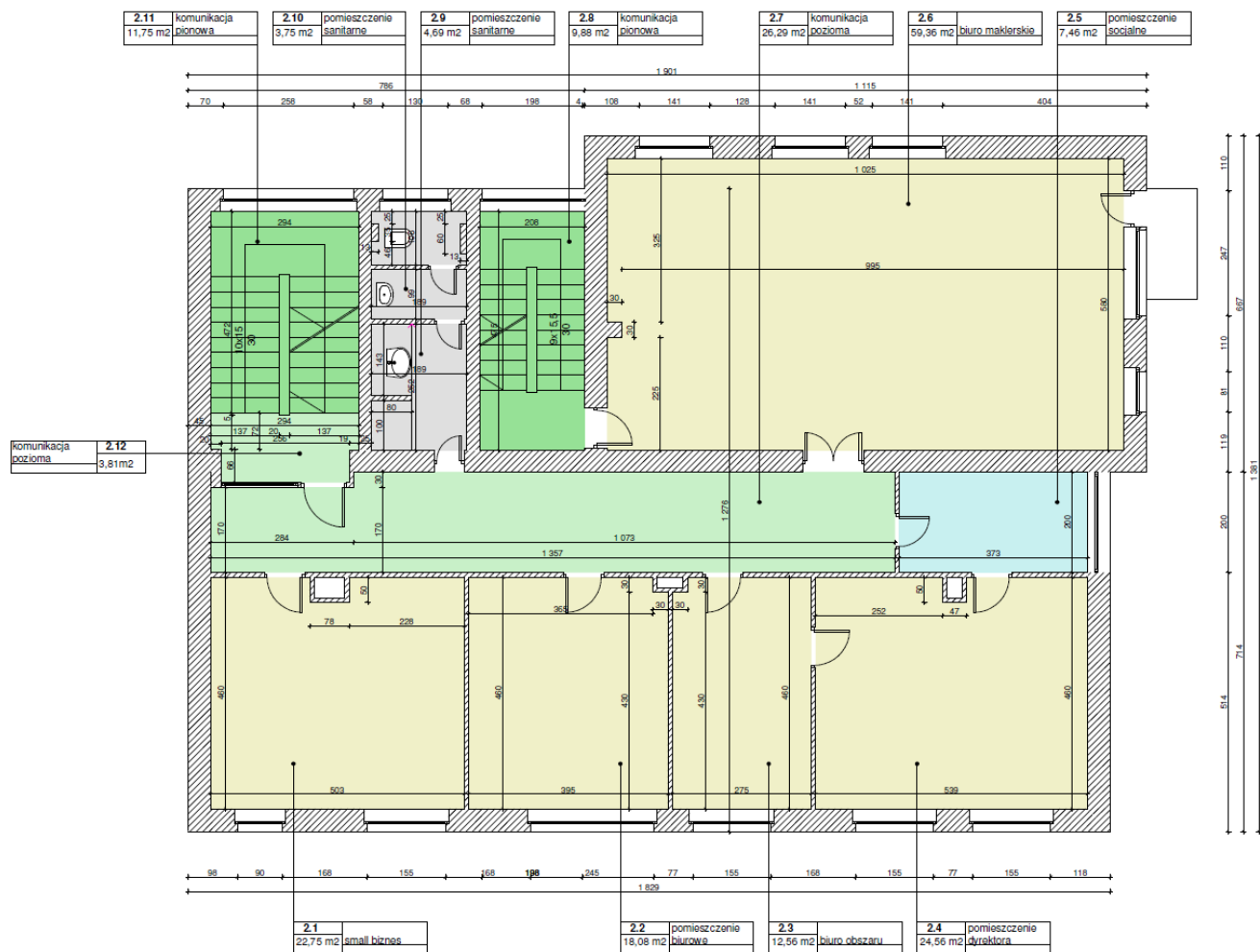
Rysunek nr 1. Budynek – piwnica



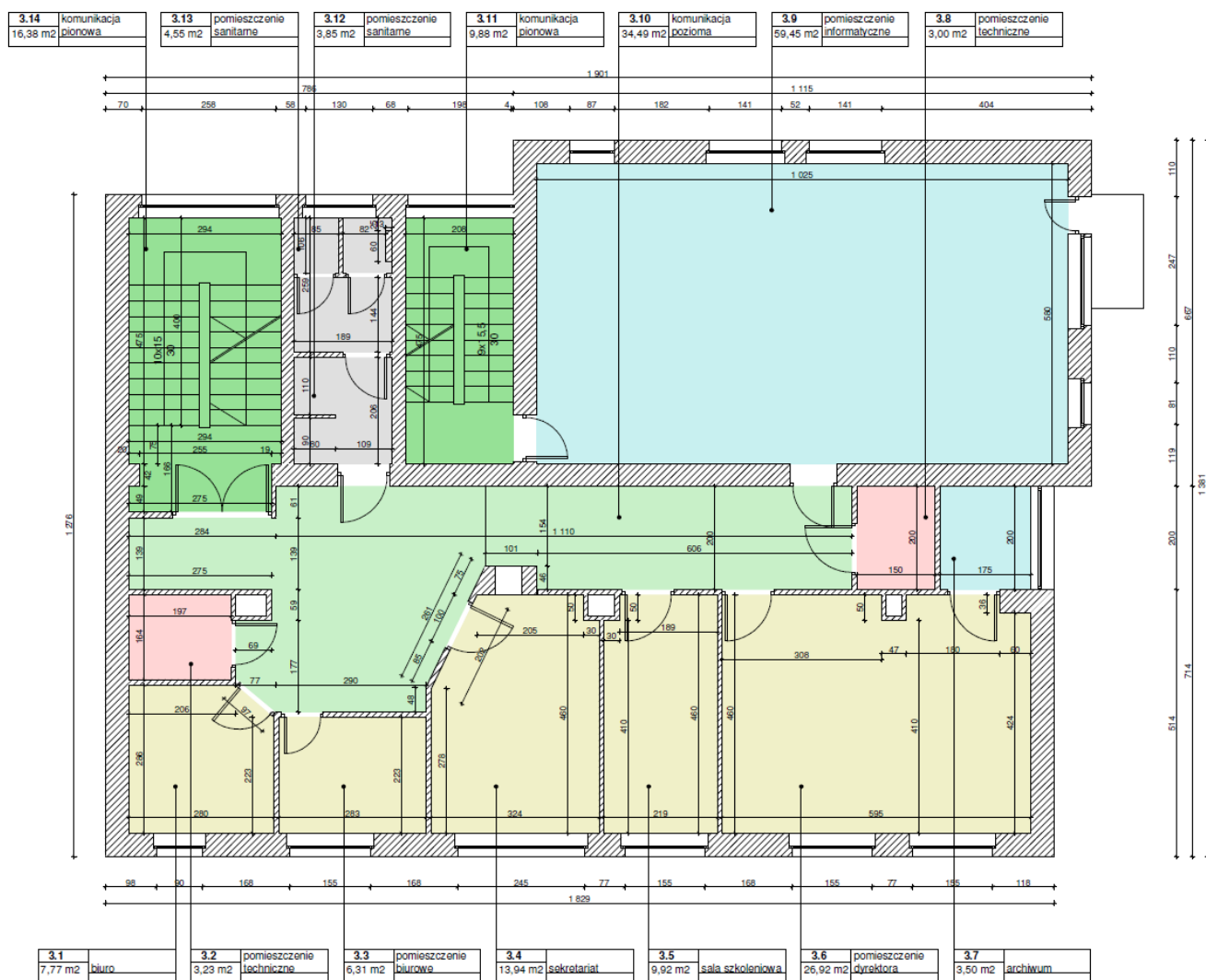
Rysunek nr 2. Budynek – parter



Rysunek nr 3. Budynek – I Piętro



Rysunek nr 3. Budynek – II piętro





3.3 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem sprzedaży jest prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 546 obręb 0016 Kielce oraz prawo własności budynku. Grunt jest oddany w użytkowanie wieczyste do dnia 05.12.2089 r.

Księga wieczysta zawiera nieaktualne wpisy nt. numeru działki oraz firmy użytkownika wieczystego. Wpisana jest działka nr 13, podczas gdy zgodnie z ewidencją gruntów i budynków przedmiotowa działka oznaczona jest numerem 546. Jako użytkownik wieczysty wpisany jest Bank Śląski S.A., podczas gdy aktualna nazwa (firma) użytkownika wieczystego brzmi ING Bank Śląski S.A.

3.4 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Obszar nieruchomości nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Dokumentem świadczącym o wiodącej funkcji nieruchomości jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce.

Na mapie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce, obszar nieruchomości położony jest na terenie przeznaczonym pod zabudowę o głównej funkcji usług ogólnomiejskich metropolitarnych oraz mieszkaniowej.

Zgodnie z Uchwałą nr XXX/706/2008 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 2008-11-20 dla obszaru, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość, opracowywany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kielce Śródmieście – Obszar I.2 Centrum – Staszica, Zamkowa, Kapitulna”.

3.5 OCHRONA KONSERWATORSKA

Teren, na którym znajduje się nieruchomość objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej.

Zgodnie z Gminną Ewidencją Zabytków Miasta Kielce, nieruchomość położona jest na terenie ścisłej ochrony konserwatorskiej w granicach wyznaczonych ulicami: Aleja IX Wieków Kielce, Paderewskiego, Ogrodowa, Wesola, Prosta, Żeromskiego, Kościuszki, Plac Moniuszki, należącego do układu urbanistyczno-krajobrazowego historycznego centrum.

Budynek jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków pod numerem 665.

4. Dane finansowe

4.1 KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI DLA AKTUALNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA (kwoty brutto, dane za rok 2017)

Rocznie:

Ogrzewanie	42 468 zł
Energia elektryczna	28 497 zł
Woda i ścieki	5 472 zł
Odbiór odpadów komunalnych	2 600 zł
Podatek od nieruchomości	18 940 zł
Użytkowanie wieczyste gruntu	31 768 zł

Dodatkowa informacja:

Sprzedaż nieruchomości jest zwolniona z opodatkowania podatkiem VAT na podstawie art.43 ust.1 pkt 10 ustawy o podatku od towarów i usług., tym samym powstaje obowiązek zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych w wysokości 2% wartości przedmiotu transakcji.

4.2 OBOWIĄZUJĄCE UMOWY NAJMU

Część budynku (około 44% powierzchni) jest wynajęta podmiotowi zewnętrznemu. Umowa najmu jest w trakcie okresu wypowiedzenia, który upłynie z dniem 31.08.2019 r.

5. ZDJĘCIA





