Komornik Sądowy
przy Sądzie Rejonowym w Olecku
Dariusz Jankowski
Kancelaria Komornicza nr I w Olecku
19-400 Olecko ul. Plac Wolności 24
tel. 87 520-27-37 e-mail: olecko.jankowski@komornik.pl
www.komornik-olecko.pl
DJ Km 1633/16

Olecko, dnia 19-10-2021

Sąd Rejonowy w Olecku
/tab. ogł./

Osiedle Siejnik I 18
19-400 Olecko

SĄD REJONOWY W OLECKU
wpł. 22. 10. 2021
godz. ....

<< ODPIS >>

OBWIESZCZENIE O PIERWSZEJ LICYTACJI NIERUCHOMOŚCI nr KW OL1C/00005849/9

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Olecku Dariusz Jankowski w sprawach: Km 1633/16, Km 1008/17, GKm 18/20, GKm 26/20, GKm 29/20 i GKm 31/20, na podstawie art. 953 kpc podaje do publicznej wiadomości, że: w dniu **03-12-2021r. o godz. 9:30** w budynku Sądu Rejonowego w Olecku mającego siedzibę przy ul. Osiedle Siejnik I 18, w sali nr 4, odbędzie się **pierwsza licytacja:**

- nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Olecku przy ul. Parkowej 11, na działkach o numerach geodezyjnych: 30/1 i 30/2 o łącznej powierzchni 1,4314ha, stanowiącej własność: Jerzy Czaja, dla której Sąd Rejonowy w Olecku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW OL1C/00005849/9.

Wartość szacunkowa w/w nieruchomości brutto wynosi 13 180 000,00 zł.
Cena wywołania brutto 9 885 000,00zł.
Licytant przystępujący do przetargu powinien najpóźniej w dniu poprzedzającym licytację złożyć rękojmię w wysokości 10% sumy oszacowania, to jest **1 318 000,00 zł.**

Termin oględzin nieruchomości wyznaczony został na dzień **30.11.2021** roku o godz. **10:00.**
Rękojmię można uiścić w kasie komornika lub na konto w:
Banku BNP Paribas S.A. 66 20300045 1110 0000 0402 4320.
Bliższe informacje można uzyskać pod numerem tel. 87 520-27-37.

Inne szczegóły istotne dla nieruchomości:

Nieruchomość nie figuruje w rejestrze zabytków ani w gminnej ewidencji zabytków.
Na obszarze, na którym zlokalizowana jest nieruchomość w części nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr ORN.0007.94.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29.12.2015r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko część przedmiotowej nieruchomości jest położona na obszarze oznaczonym symbolem U - teren usług z symbolem uzupełniającym H - hotele, część ZN - tereny zieleni nieurządzonej zakrzaczenia, zadrzewienia.
Według kierunków rozwoju gospodarczego miasta Olecka przedmiotowa nieruchomość jest położona na symbolu U/ZP - tereny zabudowy usługowej w zieleni.
Przeznaczenie nieruchomości jest zgodne z faktycznym stanem jej zagospodarowania.

Według oświadczenia właściciela nieruchomości, wpisy hipoteczne na rzecz Qality All Development Fundusz Kapitałowy Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie podlegają wykreśleniu, na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie Sądu Gospodarczego X Wydziału Gospodarczego dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 08.06.2016r. sygn. akt X GUp 479/15, na podstawie którego sąd zezwolił syndykowi będącej w upadłości spółki na zrzeczenie się zabezpieczenia w postaci hipoteki umownej w księdze wieczystej nr KW OL1C/00005848/9.

Według oświadczenia właściciela nieruchomość jest obciążona umową dzierżawy z dnia 05.04.2018r. zawartą ze spółką "Uzdrowisko Mazury" sp z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej. Zgodnie z treścią tej umowy obejmuje ona całą nieruchomość wraz z znajdującymi się na niej ruchomościami i zawarta została na czas nieoznaczony. Umowa może zostać wypowiedziana przez każdą ze stron z 14 dniowym okresem wypowiedzenia. Czynsz najmu wynosi 30.000,00zł brutto miesięcznie i będzie płatny od 01.09.2018r. Kwota czynszu zostanie podwyższona do 70.000,00zł miesięcznie po spełnieniu zapisanych w umowie warunków.
Biorąc pod uwagę fakt możliwości rozwiązania umowy z czternastodniowym okresem wypowiedzenia, należy stwierdzić, że istnienie tej umowy nie ma istotnego wpływu na wartość nieruchomości. Potencjalny nabywca w którtkim terminie może ją wypowiedzieć w całości lub w części i doprowadzić nieruchomość do warunków rynkowych.

Inne szczegóły istotne dla oznaczenia lub oszacowania nieruchomości:

- nieruchomość położona w Olecku, przy ul. Parkowej, nad jeziorem Olecko Wielkie,
- sąsiedztwo stanowi plaża miejska, jezioro, mały kompleks domków letniskowych, tereny sportowo-rekreacyjne
- w odległości kilkuset metrów znajduje się obiekt sportowy "Hala Lega" z basenem, zespołem saun i salą sportową
- w zasięgu nieruchomości energia elektryczna, wodociąg miejski, gaz i kanalizacja
- dojazd do nieruchomości ul. Parkową od ul. Gołdapskiej
- działka ma zwarty, nieregularny kształt;
- teren ze spadkiem w kierunku jeziora; od jeziora nieruchomość oddzielona jest pasem zieleni niskiej i wysokiej oraz nieurządzoną plażą-działka stanowiąca własność Gminy Olecko
- nieruchomość zabudowana jest budynkiem hotelowym o złożonej bryle
- aktualnie na nieruchomości prowadzona jest działalność związana z rehabilitacją - sanatorium uzdrowiskowe, w którym znajdują się gabinety, pokoje hotelowe, kuchnia z zapleczem, sale ćwiczeń, stołówka, sale wielofunkcyjne, kriokomora, pomieszczenia pomocnicze;
- **budynek można podzielić na następujące części:**
  - część P - najstarsza część zabudowy, tj. budynek główny dwupiętrowy z piwnicą
  - część A - 2 kondygnacje nadziemne oraz piwnica; na kondygnacjach nadziemnych znajdują się 22 pokoje, w piwnicy magazyny
  - część B - 2 kondygnacje; na parterze znajduje się sala wielofunkcyjna, na niskim parterze sala wielofunkcyjna - w budynku aktualnie są wydzielone gabinety zabiegowe
  - część C - 1 kondygnacja; na parterze znajduje się korytarz i wc ogólne
  - część D - 1 kondygnacja nadziemna i piwnica; na parterze korytarz i jedna sala, w piwnicy wc ogólne
- na dzień oględzin w budynku funkcjonowało około 100 pokoi
- na terenie nieruchomości znajdują się korty tenisowe z nawierzchniami ceglanymi - obecnie zaniedbane i nieużytkowane; kort w całości ogrodzony siatką na słupach metalowych o wysokości ok 3 m
- do kortów tenisowych przylega niewielki plac zabaw dla dzieci ogrodzony siatką na słupkach metalowych o wysokości ok 1,5m
- nieruchomość w części ogrodzona
- na terenie nieruchomości znajduje się parking na ok. 100 samochodów, w części utwardzony kostką betonową, w części nawierzchnią żwirową

<u>a) Część P - budynek główny</u>

- powierzchnia użytkowa: 3663,06m2 (w tym: piwnica - 850,31m2, parter - 896,26m2, I piętro - 960,63m2 i II piętro - 955,86m2)
- budynek dwupiętrowy, całkowicie podpiwniczony, o prostym rzucie poziomym
- kondygnacja II i III budynku została wykonana w systemie wielkoblokowym; natomiast przyziemie

(parter) posiada konstrukcję w części ramową monolityczną oraz w części prefabrykowaną wielkoblokową

- piwnica wykonana w systemie tradycyjnym - murowanym
- budynek posadowiony za pomocą fundamentów bezpośrednich w gruncie rodzimym; fundamenty wykonane z ław fundamentowych (pod ścianami budynku) i stóp fundamentowych (pod słupami)
- ściany piwnic nośne i osłonowe wewnętrzne i zewnętrzne o gr. 25 i 38, wykonane z bloczków betonowych na zaprawie cementowej
- ściany nośne przyziemia (parteru) wykonane z bloczków ściennych kanałowych o grubości 24cm i murowane z cegły ceramicznej gr. 38cm
- ściany I i II piętra (nośne) wykonane z bloczków ściennych kanałowych o gr. 24cm i 42 cm
- ściany działowe z cegły dziurawki gr. 12cm
- nadproża w ścianach zewnętrznych i wewnętrznych płaskie żelbetowe
- stopy nad wszystkimi kondygnacjami wykonane z płyt kanałowych
- stropodach wentylowany z płyt korytkowych opartych na murkach ażurowych z cegły dziurawki
- klatki schodowe - schody żelbetowe monolityczne
- dach - płyty korytkowe stawiane na murkach ażurowych z cegły
- stolarka drzwiowa i okienna PCW
- w pomieszczeniach sanitariatów wentylacja grawitacyjna wspomagana mechanicznie - skoordynowana z włącznikiem oświetlenia
- do budynku od strony północnej dobudowany kontener kriokomory
- wejście główne znajduje się od strony północnej budynku
- na parterze znajduje się obszerny hol recepcyjny wraz z poczekalnią, gabinety zabiegowe oraz restauracja/stołówka połączona z salą śniadań wraz z zapleczem gastronomicznym
- od strony północnej zlokalizowano dostawy do kuchni restauracyjnej (w poziomie piwnic)
- w piwnicy znajduje się klub/kawiarnia wraz z zapleczem, sale zabiegowe, sauny, magazyny kuchenne, sala konferencyjna, szatnie
- na I i II piętrze umieszczono pokoje hotelowe
- budynek wyposażony w jedną wydzieloną klatkę schodową oraz jedną zewnętrzną dodatkowo windę osobową i windę towarową na zapleczu kuchennym
- budynek składa się z dwóch połączonych brył;dachy płaskie
- w budynku w poziomie piwnic wydzielono kotłownię
- budynek wyposażony w instalację wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, gazową, własną kotłownię
- wentylacja mechaniczna z podziałem na strefy funkcjonalne
- częściowy monitoring budyku
- pokrycie dachu - płyta korytkowa, styropian, od łącznika z salami płyta warstwowa dwustronna, nowy budynek i stary budynek - papa
- standard pokoi średni, w dobrym stanie
- każdy pokój posiada własną łazienkę
- na podłogach wykładziny, ściany malowane
- w łazienkach glazura i terakota
- urządzenia sanitarne: wc kompakt, natrysk, umywalka

Zespół odnowy biologicznej

- stanowi wydzielony zespół pomieszczeń z własnym korytarzem komunikacyjnym
- składa się z szeregu pomieszczeń - odnowy indywidualnej (masaże, zabiegi, specjalistyczne urządzenia), zespołu rekreacyjnego (jaccuzi, sauna), wc, przebieralni
- pomieszczenie socjalne wraz z wc dla pracowników znajduje się w pobliżu recepcji zespołu

Piwnica:

- **sala pod nazwą "okłady fango"**

- na podłodze terakota, na ścianach powłoki malarskie, w części pomieszczenia glazura nad częścią sanitarną, w której znajduje się umywalka,

- okno na wysokości gruntu - szkło mleczne

- **sala pod nazwą "pole magnetyczne wielkiej częstotliwości"**

- na podłodze terakota, na ścianach powłoki malarskie, w części pomieszczenia glazura nad częścią sanitarną, w której znajduje się umywalka,

- okno na wysokości gruntu - szkło mleczne

- **sala pod nazwą "masaż klasyczny"**

- na podłodze terakota, na ścianach powłoki malarskie, w części pomieszczenia glazura nad częścią sanitarną, w której znajduje się umywalka,

- okno na wysokości gruntu - szkło mleczne

- **sala pod nazwą "masaż podwodny"**

- na podłodze terakota, na ścianach powłoki malarskie, w części pomieszczenia glazura nad częścią sanitarną, w której znajduje się umywalka,

- okno na wysokości gruntu - szkło mleczne

- **sala pod nazwą "kąpiel wirowa kończyn górnych, dolnych, kończyn dolnych i kręgosłupa"**

- na podłodze terakota, na ścianach powłoki malarskie, w części pomieszczenia glazura nad częścią sanitarną, w której znajduje się umywalka,

- okno na wysokości gruntu - szkło mleczne.

- z tej sali wyjście do drugiego pomieszczenia - na podłodze terakota, glazura na ścianach, okno na wysokości gruntu - szkło mleczne

- z pomieszczenia wyjście do łazienki bez okna - na podłodze terakota, glazura na ścianach w większej części, w pozostałej części powłoki malarskie, w łazience - prysznic, wc, umywalka.

- **wc**

- terakota na podłodze, glazura na ścianach

-pomieszczenie techniczne

- **recepcja SPA**

- na podłodze terakota, na ścianach powłoki malarskie, częściowo ściany wypełnione luksferami, częściowo oblicowane z piaskowca

- **pomieszczenie techniczne**

- znajduje się w nim klimatyzator

- na ścianach powłoki malarskie, na podłodze terakota

- **kotłownia**

- kotłownia na olej opałowy, drzwi ognioodporne, zbiorniki na olej - 2 szt. pojemność 2.000 litrów

- na podłodze terakota, na ścianach glazura na 2/3 wysokości

- w pomieszczeniu znajdują się zbiorniki na wodę 1000l każdy

- w kotłowni instalacja gazowa do ogrzewania budynku, obecnie bez podłączenia

- **pomieszczenie SPA**

- na podłodze teraktora, na ścianach glazura (remont przeprowadzony w ubiegłym roku)

z pomieszczenia wejście do pomieszczenia wc - na ścianach glazura, na podłodze terakota, umywalka, wc kompakt

- w pomieszczeniu znajduje się sauna sucha na 10 osób, obok sauny prysznic - brodzik

- przed sauną rozdzielnia, która zasięgiem obejmuje pomieszczenie sauny i gabinetów

- centrala wentylacyjna zasięgiem obejmuje tylko saunę i pomieszczenie zabiegowe

- **wc damski i męski**

- na podłodze terakota, na ścianach powłoki malarskie,

- w męskiej łazience - dwie kabiny; w damskiej - trzy oddzielne kabiny

- **klub/kawiarnia wraz z zapleczem technicznym, pomieszczeniem zabaw i dyskotek**

- znajduje się w drugiej części piwnicy

- jest to pomieszczenie wykorzystane na klub z barem i dużą salą oraz część kuchenną z oddzielnym wejściem z zewnątrz budynku

- w części klubowej - na podłodze wykładzina, na ścianach powłoki malarskie, okna na poziomie gruntu

- w części barowej - na podłodze wykładzina, na ścianach w części powłoki malarskie, w części

drobna glazura, tapeta

- w barze - zabudowa barowa z oświetleniem halogenowym

- pokój tzw. VIP ROOM - na podłodze wykładzina, na ścianach powłoki malarskie w części, w części ozdobna tapeta, kominek wbudowany w ścianę

- **zaplecze techniczne baru, pomieszczenie zabaw i dyskoteki**

- lokal gastronomiczny przystosowany do prowadzenia odrębnej działalności gastronomicznej z odrębnym wejściem

- lokal składa się z trzech pomieszczeń: kuchni, pomieszczenia pomocniczego przy kuchni i magazynu ogólnego

- kuchnia - na podłodze terakota, na ścianach glazura,

- w pomieszczeniu pomocniczym znajdują się piece, lodówki, zlew, blaty robocze; na podłodze terakota, na ścianach glazura, blat roboczy metalowy, blat roboczy metalowy z wbudowanym zlewem

- magazyn ogólny - na podłodze terakota, na ścianach powłoki malarskie

<u>Parter</u>

- **część kuchenna**

- na podłodze terakota, na ścianach glazura na 2/3 wysokości, w pozostałej części powłoki malarskie

- **winda towarowa, kuchnia, wc, pomieszczenie do przygotowania produktu, przygotowalnia, zmywalnia, pomieszczenie do przechowywania naczyń, pomieszczenie do przygotowania potraw, klatka schodowa do piwnicy z części kuchennej**

- **w piwnicy, do której prowadzi klatka schodowa z kuchni znajduje się korytarz, magazynek, chłodnia, obieralnia warzyw, pomieszczenie składowania naczyń, pomieszczenie z lodówkami, szatnia damska, wc**

- wszystkie pomieszczenia posiadają standardowe wykończenie ścian i podłóg - na podłogach terakota, na ścianach powłoki malarskie, w części pomieszczeń glazura

- **stołówka**

- na podłodze wykładzina w części, w części terakota, na ścianach powłoki malarskie;

- pomieszczenie wyposażone w klimatyzację, wentylacje (drugi mechanizm obsługujący tylko stołówkę);

- ze stołówki wyjście na taras bez zadaszenia - na podłodze kostka betonowa

- **na parterze znajdują się również gabinety lekarskie o podwyższonej wysokości:**

  - nr 1 - na podłodze terakota, na ścianach powłoki malarskie

  - nr 2- na podłodze terakota, na ścianach powłoki malarskie, w części glazura przy umywalce; w pomieszczeniu znajduje się klimatyzacja

- **dyżurka pielęgniarek wraz z pomieszczeniem zabiegowym**

- na podłodze terakota, na ścianach powłoki malarskie, drzwi rozsuwane

- **gabinet fizykoterapii**

- na podłodze panele, na ścianach powłoki malarskie, w części glazura nad zlewem,
w pomieszczeniu wentylacja i klimatyzacja,

- w ubiegłym roku przeprowadzony remont

- **recepcja**

- na podłodze terakota, na ścianach powłoki malarskie, tapeta w części; z recepcji wejście do pomieszczenia technicznego i biura

- na zapleczu znajduje się serwerownia, ksero, rozdzielnia elektryczna, centrala telefoniczna

- **kriokomora**

- do budynku została dobudowana część, w której znajduje się pomieszczenie kriokomory na dwa stanowiska,

- na podłodze wykładzina, na ścianach płyta, na suficie płyta

- **toaleta damska i męska**

- wyposażenie standardowe

- na ścianach powłoki malarskie, na podłodze terakota

b) Część C - łącznik do dalszej części i kolejnego budynku (komunikacja)

- powierzchnia użytkowa: 117,90m2
- w dużej sali na podłodze terakota, na ścianach powłoki malarskie
- dalej znajduje się dodatkowe pomieszczenie z wyjściem na niezadaszony taras, wyłożony kostką betonową
- w pomieszczeniu na podłodze terakota, na ścianch powłoki malarskie

c) Część D - część nowa

- powierzchnia 114,69m2,(w tym: piwnica - 42,93m2, parter - 71,76m2)
- po zejściu schodami znajdują się toalety damska i męska - na ścianach glazura, na podłodze terakota
- sala - na podłodze panele, na ścianach powłoki malarskie, klimatyzacja

d) Część A

- powierzchnia: 770,78m2 (w tym: piwnica - 270,10m2, parter - 248,95m2, piętro - 251,73m2)
- trzykondygnacyjna
- w piwnicy - pomieszczenia magazynowe, na pierwszym piętrze i parterze 22 pokoje hotelowe, każdy z łazienką
- oddane do użytku w 2017r.
- stan dobry

e) Część B

- powierzchnia 1332,30m2 (w tym: parter - 759,00m2, niski parter: 573,30m2)
- niski parter - duża sala wielofunkcyjna z pomieszczeniami zaplecza
- parter - w połowie sala wielofunkcyjna, a na drugiej części gabinety zabiegowe

ogrzewanie tej części budynku za pomocą grzejników elektrycznych

Zgodnie z przepisem art.976 §1 kpc w przetargu nie mogą uczestniczyć osoby, które mogą nabyć nieruchomość tylko za zezwoleniem organu państwowego, a zezwolenia tego nie przedstawiły oraz inne osoby wymienione w tym artykule.

Rękojmia powinna być złożona w gotówce albo książeczce oszczędnościowej banków uprawnionych według prawa bankowego zaopatrzonej w upoważnienie właściciela książeczki do wypłaty całego wkładu stosownie do prawomocnego postanowienia sądu o utracie rękojmi.

W ciągu dwóch ostatnich tygodni przed licytacją wolno oglądać przeglądać w Sądzie Rejonowym w Olecku przy ul. Osiedle Siejnik I 18 odpis protokołu oszacowania nieruchomości, operat szacunkowy biegłego sądowego, wypis z rejestru gruntów wraz z mapką z akt postępowania egzekucyjnego.

Prawa osób trzecich nie będą przeszkodą do licytacji i przysądzenia własności na rzecz nabywcy bez zastrzeżeń, jeżeli osoby te przed rozpoczęciem przetargu nie złożą dowodu, że wniosły powództwo o zwolnienie nieruchomości lub przedmiotów razem z nią zajętych od egzekucji i uzyskały w tym zakresie orzeczenie wstrzymujące egzekucję.

Użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika, jeżeli nie są ujawnione w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów i nie zostaną zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed rozpoczęciem licytacji, nie będą uwzględnione w dalszym toku egzekucji i wygasną z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności.

Organ egzekucyjny zastrzega sobie możliwość wstrzymania przetargu, jeżeli uzna, że osiągnięto sumę wystarczającą na zaspokojenie wierzyciela oraz kosztów egzekucyjnych.

Asesor Komorniczy — *Agnieszka Wioleta Poreda*

Komornik Sądowy — *Jankowski Dariusz*

Pouczenie:

Zgodnie z treścią przepisu art. 767 Kodeksu postępowania cywilnego na czynności komornika przysługuje skarga, którą wnosi się do komornika sądowego. Skargę można wnieść w terminie tygodnia od daty zawiadomienia o dokonaniu czynności. Skarga nie przysługuje na zarządzenie komornika o wezwaniu do usunięcia braków pisma, na zawiadomienie o terminie czynności oraz na uiszczenie przez komornika podatku od towarów i usług (art. 767 § 11 kpc). Skarga na czynność komornika powinna czynić zadość wymaganiom pisma procesowego oraz określać zaskarżoną czynność lub czynność, której zaniechano, jak również wniosek o zmianę, uchylenie lub dokonanie czynności wraz z uzasadnieniem oraz podlega opłacie sądowej w kwocie 50 zł.