

SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE O NIERUCHOMOŚCIACH

OPIS NIERUCHOMOŚCI przy ul. KOSZYKOWEJ 82 A

Nieruchomość zabudowana, położona przy ul. Koszykowej 82A, uregulowana w KW NR WA1M/00338017/4 i oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 1/1 z obrębem 2-01-02 o powierzchni 5 336 m².



Budynek przy ul. Koszykowej 82A

Działka ma kształt nieregularny, zbliżony do trójkąta. Teren jest ogrodzony. Parking i plac manewrowy wyłożony jest sześciokątnymi elementami betonowymi – trylinką. Od strony zachodniej teren pokryty roślinnością ozdobną – zieleniec. Działka graniczy z nieruchomością przy ul. Oczki 3 (wspólny dziedziniec). Na działce posadowione są trzy budynki.

1. **Zabytkowy budynek „Pralnia Koszykowa”** powstał w okresie 1925 r. - 1930 r. i wpisany jest do rejestru zabytków.

Budynek wolnostojący, oparty na planie dwóch prostokątów ułożonych skośnie względem siebie, trzykondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, o konstrukcji trwałej.

Dotychczasowe wykorzystanie budynku: działalność lecznicza, dydaktyczna.

Komunikacja pionowa zapewniona jest przez trzy klatki schodowe oraz windę.

Parametry techniczne:

- wys. bud. od posadzki piwnicznej do kalenicy – 15,34 m
- powierzchnia zabudowy – 2 413 m²
- pow. netto budynku – 4 792,60 m²
- pow. użytkowa – 4 654,95 m²
- kubatura - 23 245,00 m³
- ilość kondygnacji podziemnych - 1
- ilość kondygnacji nadziemnych - 3

Opis elementów konstrukcyjnych budynku:

- ściany nośne – murowane z cegły pełnej,
- ściany działowe – murowane z cegły pełnej i dziurawki na zaprawie cementowo - wapiennej, płyty gipsowo kartonowe,
- stropy – ceglane odcinkowe, drewniane,
- schody – żelbetowe monolityczne,
- konstrukcja dachu – drewniana więźba dachowa kryta blachą płaską.

Opis elementów wykończeniowych:

- podłogi i posadzki – szlichta cementowa, lastryko szlifowane, wykładziny PCV, wykładziny dywanowe, płytki ceramiczne,
- stolarka okienna – drewniana,
- drzwi wejściowe do budynku – drewniane, drzwi wewnętrzne drewniane i stalowe,
- wykończenie ścian wewnętrznych tynk cementowo - wapienny, płyty GK (farby emulsyjne, klejowe; panele, płytki ceramiczne),
- wykończenie ścian zewnętrznych – panel stalowy, płytki klinkierowe,
- obróbki blacharskie – stal ocynkowana.

Instalacje występujące w budynku:

- elektryczna,
- odgromowa,
- wodno-kanalizacyjna,
- centralnego ogrzewania,
- wentylacji mechanicznej,
- przeciwpożarowa (hydranty),
- niektóre pomieszczenia wyposażone w klimatyzatory.

2. Budynek gospodarczy

Budynek stanowiący magazyn oraz garaż dwustanowiskowy, murowany, jednokondygnacyjny, rok zakończenia budowy 1930.

Parametry techniczne:

- wysokość budynku w części niższej 3,36 m, w części wyższej – 4,42 m,
- kubatura budynku 363,12 m³,
- powierzchnia zabudowy 99 m²,

Opis elementów wykończeniowych:

- stolarka okienna i drzwiowa drewniana typowa,
- wrota garażowe drewniane,
- obróbka blacharska z blachy ocynkowanej, typowa.

Instalacje występujące w budynku:

- instalacja elektryczna.

3. Budynek gospodarczy

Budynek murowany, stanowiący stację transformatorową.

Parametry techniczne:

- powierzchni zabudowy 35 m²,
- wysokości 2,1 m.

Budynki znajdujące się na działce ewid. nr 1/1 w obrębie 2-01-02 są w bardzo złym stanie technicznym i wymagają generalnego remontu.

Budynek „Pralnia Koszykowa” znajduje się po ścisłą ochroną Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zgodnie z decyzją MWKZ z dn. 08.05.2025 r. zaleceń pokontrolnych nałożonych z terminem wykonania: 31.12.2026 r. należy wykonać prace polegające na:

1. naprawie wypraw tynkarskich, zgodnie ze sztuką konserwatorską, w obszarze wszystkich elewacji pawilonu wraz z detalem architektonicznym w postaci pilastrów, opasek otworów okiennych, gzymsów, ścianek attykowych i tympanonu;
2. wykonaniu izolacji fundamentów obiektu;

3. oczyszczeniu z korozji, naprawie, doszczelnieniu i ewentualnej miejscowej wymianie elementów obróbek blacharskich gzymsów nadokiennych, parapetów, gzymsów wieńczących oraz na krawędzi połaci dachu, a także ścian attykowych;
4. naprawie balkonu wschodniego i zachodniego poprzez oczyszczenie belek wsporczych z korozji, ich zabezpieczenie antykorozyjnie, uzupełnienie wypraw oraz oczyszczenie powierzchni płyt balkonowych z glonów i zacieków i wykonanie izolacji przeciwwilgociowej płyt balkonowych;
5. oczyszczeniu, udrożnieniu i naprawie uszkodzonych, nieszczelnych elementów systemu rynnowo-spustowego wraz z rewizjami łączącymi rury z kanalizacją deszczową w całym obiekcie;
6. doszczelnieniu pokrycia dachowego wraz z obróbkami od strony ściany południowej w klatce schodowej wschodniej;
7. oczyszczeniu z zalegających liści i śmieci wszystkich studzienek doświetlających pomieszczenia piwniczne oraz zabezpieczeniu ich przed napływem wody opadowej za pomocą tymczasowych daszków (za wyjątkiem znajdujących się przy chodniku od strony ulicy Oczi), z uwzględnieniem odpowiednich spadków w celu ochrony przed swobodnym spływem wody do środka budynku;
8. wykonaniu korekty ukształtowania terenu bezpośrednio położonego przy ścianach pawilonu od strony dziedzińca, tak aby uzyskany został spadek ukierunkowany „od budynku”;
9. zabezpieczeniu otworów okiennych oraz drzwiowych poprzez montaż (od zewnętrznej strony) płyt OSB. Płyty nie powinny ściśle przylegać do stolarki oraz murów dla zapewnienia prawidłowej wentylacji. Mocowanie należy wykonać w sposób niezależny na dodatkowej podkonstrukcji wykonanej z drewnianych krawędziaków. Mocowanie płyt OSB bezpośrednio do istniejącej stolarki okiennej jest niedopuszczalne. Dodatkowo należy wykonać dodatkowy niewielki otwór w każdej płycie zabezpieczony siatką celem zapewnienia zwiększonej wentylacji wewnątrz obiektu;
10. usunięciu wszystkich samosiewów porastających obiekt oraz rosnących w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu - w odległości nie mniejszej niż 1 m liczonej od ścian obiektu, a także przycięciu gałęzi wchodzących w kolizję z murami obiektu. Rośliny należy usuwać mechanicznie, nie wrywając korzeni ani karp z uwagi na możliwość uszkodzenia budowli,- których wykonanie jest niezbędne ze

względu na zagrożenie zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem zabytku tj. pawilonu Kliniki Dermatologii położonego przy ul. Koszykowej 82a w Warszawie („Pralnia Koszykowa”), wpisanego do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod nr. A-1110 decyzją Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 14 lutego 2013 r.;

Przez WUM wykonane zostały prace z ww. decyzji w zakresie punktów: od 5 do 10.

OPIS NIERUCHOMOŚCI przy ul. OCZKI 3

Nieruchomość zabudowana., działka ewid. nr 1/2 o pow. 1196 m² z obrębem 2-01-02, położona przy ul. Oczki 3, KW Nr WA1M/00563111/9.



Budynek przy ul. Oczki 3

Działka ma kształt nieregularny, zbliżony do prostokąta. Teren jest ogrodzony, za budynkiem znajduje się niewielki parking wyłożony ażurowymi płytami betonowymi. Działka graniczy z nieruchomością przy ul. Koszykowej 82 A (wspólny dziedziniec).

Opis ogólny budynku:

Budynek z trzema kondygnacjami naziemnymi i jedną podziemną. Dotychczasowe wykorzystanie budynku - budynek dydaktyczno-administracyjny. Budynek jest wolnostojący, murowany.

Komunikacja pionowa zapewniona jest przez dwie klatki schodowe, brak windy.

Parametry techniczne:

powierzchnia zabudowy – 664,9 m²

pow. całkowita budynku – 2 070,9 m²

pow. użytkowa 1 911 m² (w KW – 1 460 m² - wpis z 2009 r.)

kubatura – 11 067,7 m³

ilość kondygnacji podziemnych - 1

ilość kondygnacji nadziemnych - 3 i strych

Funkcja

Piwnice: pomieszczenia magazynowe, węzeł CO i CW, szatnia, toalety, wodomierz główny

Parter: sale ćwiczeń, pokoje biurowe, pomieszczenia laboratoryjne, toalety, szatnia,

Piętra: sale ćwiczeń, pokoje biurowe , pomieszczenia laboratoryjne, toalety

Strych: pomieszczenia magazynowe

Instalacje występujące w budynku:

- woda
- ciepła woda
- kanalizacyjna
- centralne ogrzewanie
- gaz
- instalacje elektryczne
- instalacja domofonowa
- wentylacja grawitacyjna

Podłogi i posadzki w piwnicy betonowe, płytki typu gres, w salach laboratoryjnych płytki typu gres, w pokojach biurowych parkiet, linoleum, wykładzina dywanowa. Ściany i sufity otynkowane, w większości pomieszczeń pokryte powłokami malarskimi, w toaletach glazura. Stolarka drzwiowa i okienna PCW i drewniana.

Budynek figuruje w gminnej ewidencji zabytków Miasta Stołecznego Warszawy.

Plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości

Obecnie brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowych nieruchomości. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy, uchwalonym przez Radę miasta uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienionym i uzupełnionym uchwałami nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r. i XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r. oraz LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r., obie działki z obrębu 2-01-02 położone są na terenach usług zdrowia, z dopuszczeniem usług towarzyszących funkcji podstawowej, oznaczonych symbolem UZ.20.