

JSW KOKS S.A.

**SPECYFIKACJA PRZETARGOWA**  
**„NIERUCHOMOŚĆ CZERWIONKA-LESZCZYNY**  
**- TEREN BYŁEJ KOKSOWNI DĘBIEŃSKO POZA OGRODZENIEM”**

**Nazwa (firma) oraz adres Sprzedającego.**

JSW KOKS S.A.

ul. Pawliczka 1, 41-800 Zabrze,

KRS: 0000445684 – Sąd Rejonowy Gliwice, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego,

NIP: 629-225-65-76,

REGON: 278093210,

Kapitał zakładowy 994.055.470,00 zł, Kapitał wpłacony 994.055.470,00 zł,

www.jswkoks.pl

**I. SPECYFIKACJA TECHNICZNA**

**OPIS NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCEJ PRZEDMIOTEM SPRZEDAŻY**

Przedmiotem sprzedaży jest prawo użytkowania wieczystego niezabudowanych działek gruntu nr: 2238/195 o pow. 1.489 m<sup>2</sup>, 3284/197 o pow. 10.486 m<sup>2</sup> i 3271/197 o pow. 8.782 m<sup>2</sup> oraz prawo własności niezabudowanej działki gruntu nr 1662/200 o pow. 1.718 m<sup>2</sup> dalej zwane łącznie Nieruchomością.

Łączna powierzchnia ww. działek wynosi 22.475 m<sup>2</sup>.

Nieruchomość położona jest w Czerwionce-Leszczynach przy ul. Przemysłowej i 3 Maja (powiat rybnicki, województwo śląskie). Działki gruntu nr 2238/195, 3284/197 i 3271/197 zapisane są w księdze wieczystej nr GL1Y/00113100/8, natomiast działka gruntu nr 1662/200 w księdze wieczystej nr GL1Y/00111721/3. Obydwie księgi są prowadzone przez Sąd Rejonowy w Rybniku, VII Ksiąg Wieczystych

Działki gruntu nr 2238/195, 3284/197 i 3271/197 znajdują się w użytkowaniu wieczystym Sprzedającego, natomiast działka gruntu nr 1662/200 stanowi jego własność.

**PRZEZNACZENIE PRZEDMIOTU SPRZEDAŻY W MIEJSCOWYM PLANIE**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:**

Dla terenu, na którym znajdują się działki będące Przedmiotem sprzedaży, obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr XXIX/375/13 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 22 lutego 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu górniczego „Dębieńsko 1” w obszarze obejmującym fragmenty dzielnic Czuchów, Czerwionka oraz Dębieńsko w Czerwionce Leszczynach teren, na którym położone są przedmiotowe działki oznaczony jest następująco:

| Nr działki | Przeznaczenie symbol | Przeznaczenie opis   |
|------------|----------------------|--|
| 2238/195   | C7.ZNU               | teren zieleni nieurządzonej  |
| 3284/197   | C7.ZNU, C1.P, 1.KDG  | teren zieleni nieurządzonej, teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren dróg publicznych klasy głównej |
| 3271/197   | C1.P, 1., 18.KDD     | teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren dróg publicznych klasy dojazdowej                           |
| 1662/200   | C1.P, 1.KDG          | teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren dróg publicznych klasy głównej                              |

#### Dodatkowe informacje:

- Granica III kat. przydatności terenu pod zabudowę;
- Obszar i teren górniczy dla złoża węgla kamiennego Dębieńsko I;
- Strefa płytkiej historycznej eksploatacji (do 100m) (działka nr 3271/197);
- Granica pasa technologicznego od linii energetycznej wysokiego napięcia 110kV (działki nr 3271/197, 3284/197, 1662/200);
- Sieć kablowa średniego napięcia (działka nr 3271/197);
- Sieć napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV (działka nr 3271/197);
- Zbiornik gazu koksowniczego (działka nr 3271/197) - zbiornik został przez Sprzedającego zlikwidowany.



Źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

### OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

#### W REJESTRZE GRUNTÓW

| Numer działki | Opisy użytków   | Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych | Powierzchnia |              | Nr Księgi Wieczystej |
|---------------|---|--|--------------|--------------|----------------------|
|               |   |  | użytków w ha | działki w ha |                      |
| 2238/195      | Tereny mieszkaniowe                                       | B  | 0,1489       | 0,1489       | GL1Y/00113100/8      |
| 3284/197      | Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy | Bp   | 1,0486       | 1,0486       |                      |
| 3271/197      | Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy | Bp   | 0,8782       | 0,8782       |                      |
| 1662/200      | Grunty orne   | RIVb   | 0,1718       | 0,1718       | GL1Y/00111721/3      |

## STAN ZAGOSPODAROWANIA - OPIS NIERUCHOMOŚCI:

Nieruchomość położona jest w województwie śląskim, powiecie rybnickim, w środkowej części miejscowości Czerwionka-Leszczyń, w obrębie 0001, Czerwionka, w rejonie ul. Przemysłowej, 3 Maja oraz Przyjaźni i znajduje się na terenie poza ogrodzeniem byłej Koksowni Dębieńsko, która została wyłączona z eksploatacji 30.08.2018 roku.

Nieruchomość zlokalizowana jest w odległości około:

- 5,3 km od wjazdu na autostradę A1;
- 17,2 km od węzła Sośnica łączącego autostradę A1 i A4;
- 6,9 km od wjazdu na DW 921;
- 8,7 m od wjazdu na DK 78;
- ok 3 km od centrum miasta Czerwionka-Leszczyń;
- 17,9 km od centrum Gliwic;
- 41,4 km od centrum Katowic.

W bezpośrednim otoczeniu Nieruchomości znajdują się: od północy zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz punkty handlowo-usługowe, od zachodu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i punkty handlowo-usługowe, od wschodu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, od południa tereny przemysłowe.

Teren działek nie wykazuje znaczących zmian rzędnych terenu.

Działki nr 2238/195, 3284/197, 3271/197 posiadają dostęp do drogi publicznej ul. Przemysłowej oraz dostęp do ul. 3 Maja (DW 924) – są to drogi asfaltowe, dwukierunkowe.

Działka nr 1662/200 posiada dostęp do drogi publicznej ul. 3 Maja (DW 924).

Kompleks składający się z działek nr 2238/195, 3284/197, 3271/197 posiada nieregularny kształt. Działka nr 1662/200 posiada kształt zbliżony do trójkąta.

Przez kompleks składający się z działek nr 2238/195, 3284/197, 3271/197 przebiegają liczne sieci uzbrojenia terenu (częściowo nieczynne), między innymi: sieć elektroenergetyczna napowietrzna i podziemna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, ciepłownicza. Przez działkę nr 1662/200 przebiega sieć wodociągowa oraz teletechniczna.

Kompleks składający się z działek nr 2238/195, 3284/197, 3271/197 (działka stanowi teren po wyburzonym zbiorniku gazu) jest niezabudowany, w północnej części porośnięty drzewami, a w środkowej i południowej trawą. W południowej części występuje betonowe utwardzenie terenu o powierzchni ok 500 m<sup>2</sup>. Działka nr 1662/200 jest niezabudowana, porośnięta trawą i drzewami.

### INFORMACJE DODATKOWE:

- 1) W odniesieniu do niezabudowanych działek gruntu nr 2238/195, 3284/197 i 3271/197 zapisanych w KW nr GL1Y/00113100/8, Gminie Czerwionka-Leszczyń przysługuje prawo pierwokupu. W związku z powyższym nabycie nieruchomości przez Kupującego nastąpi pod warunkiem niewykonania prawa pierwokupu przez Gminę.
- 2) Sprzedający posiada decyzję Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Katowicach nr WSI.515.12.2023.MO.11 z dnia 25.04.2024 r. ustalającą plan remediacji historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi na terenie byłej Koksowni Dębieńsko, dla działek o numerach ewidencyjnych: 2026/178, 2027/178, 2030/178, 2411/202, 2022/202, 3062/202, 3081/202, 3079/202, 3080/202, **3271/197**, **3284/197**. W przedmiotowej decyzji znajduje się m.in. zapis o zastosowaniu zwolnienia z przeprowadzenia remediacji dla działki o nr ew. **3284/197** (ze względu na brak występowania zanieczyszczenia) oraz dla całości powierzchni pozostałych działek w odniesieniu do metali ciężkich (baru, arsenu, chromu, kadmu, cynku, rtęci, ołowiu) oraz fenoli i krezoli. Decyzja RDOŚ nakłada obowiązek wykonania remediacji w terminie do 30 czerwca 2027 r.  
Sprzedający informuje o braku możliwości przepisania ww. decyzji ustalającej plan remediacji na Nabywcę nieruchomości. Nabywca zobowiązany będzie uzyskać nową

decyzję remediacyjną wskazując między innymi we wniosku o jej wydanie planowany sposób użytkowania/wykorzystania terenu oraz sposób przeprowadzenia remediacji. Sprzedający deklaruje, iż umożliwi Nabywcy nieruchomości skorzystanie z posiadanych przez Sprzedającego wyników badań gleby, ziemi i wód podziemnych, przeprowadzonych na tym terenie. Sprzedający informuje, że posiadany przez niego Plan remediacji został wykonany przy założeniu wykorzystania nieruchomości pod farmę fotowoltaiczną. Sprzedający umożliwi wgląd do posiadanego Planu remediacji dla przedmiotowej nieruchomości.

- 3) W akcie notarialnym sprzedaży nieruchomości znajdują się następujące zapisy:
  - „Kupujący zapoznał się ze stanem przedmiotu sprzedaży w szczególności stanem technicznym, stanem ekologicznym oraz stanem środowiska, akceptuje go i nie wnosi, ani nie będzie wnosić w przyszłości żadnych roszczeń względem Sprzedającego z tym związanych, przyjmując że wszelkie czynności związane lub wynikające z tego stanu, w tym w szczególności w obszarze rekultywacji lub remediacji zbywanych nieruchomości zostaną wykonane przez Kupującego”,
  - „Kupujący przejmuje obowiązek wykonania wszelkich ewentualnych decyzji administracyjnych związanych z przedmiotową nieruchomością (*nawet jeśli pomimo zawartej transakcji decyzje takie zostałyby wydane względem Sprzedającego, a nie Kupującego*), w tym w szczególności w zakresie związanym z Decyzją RDOŚ w Katowicach z dnia 25.04.2024 r. znak: WSI.515.12.2023.MO.11 – Kupujący zobowiązuje się wystąpić, niezwłocznie po podpisaniu aktu notarialnego sprzedaży, do RDOŚ o wydanie nowej Decyzji w sprawie zatwierdzenia własnego Planu remediacji uwzględniającego rodzaj planowanej przez siebie działalności na przedmiotowej nieruchomości.”
- 4) JSW KOKS S.A. posiada następujące opracowania dot. m.in. Przedmiotu sprzedaży:
  - Raporty z badań gleby, ziemi i wód podziemnych,
  - Plan remediacji historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi terenu byłej Koksowni Dębieńsko.
- 5) W dziale III księgi wieczystej nr GL1Y/00113100/8 pod Lp. 1 (numer wpisu 1) wpisane prawo drogowe na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości Czerwionka wykaz 53, z wykazów dóbr rycerskich Czerwionka przeniesiono dnia 28-07-1937 r. – tu celem współodpowiedzialności z kw. 3738 przeniesiono dnia 30.08.1996r.
- 6) W dziale III księgi wieczystej nr GL1Y/00113100/8 pod Lp. 2 (numer wpisu 2) wpisana służebność przesyłu, ustanowiona na czas nieoznaczony, za jednorazowym wynagrodzeniem, na rzecz PSG Sp. z o.o. z ograniczeniem zakresu jej wykonywania do działek gruntu: 2411/202, 2026/178, 2027/178, 2030/178, **2238/195, 3271/197 i 3284/197**, polegająca na prawie do eksploatacji i pozostawienia na nieruchomości urządzenia, tj. sieci gazowej średniego ciśnienia oraz jego rozbudowy w przyszłości oraz na prawie do korzystania z nieruchomości w celu przesyłu gazu za pomocą urządzenia, a także na prawie dostępu (dojazdu i dojścia) do urządzenia, w celu rozbudowy, dokonywania przeglądów, kontroli, konserwacji, pomiarów, remontów, modernizacji i wymiany oraz ewentualnej likwidacji i demontażu przez osoby do tego uprawnione po wcześniejszym uzgodnieniu terminu wejścia oraz na prawie do usuwania awarii przez osoby do tego uprawnione w każdym czasie. Mapka przebiegu służebności stanowi **załącznik nr 2** do Specyfikacji.
- 7) Cała kwota z tytułu nabycia przedmiotu sprzedaży musi zostać zapłacona przed podpisaniem aktu notarialnego (uznana na rachunku bankowym Sprzedającego). Wszystkie koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży ponosi Kupujący.

- 8) Do ceny sprzedaży Nieruchomości w udziale wynoszącym 0,384039 zostanie doliczony podatek VAT w wysokości 23%. Pozostały udział w cenie sprzedaży Nieruchomości wynoszący 0,615961 podlega zwolnieniu z podatku VAT.

**UWAGA:** W przypadku wspólności majątkowej na przetargu obowiązkowe jest uczestnictwo obojga małżonków – w przeciwnym wypadku niezbędne jest pełnomocnictwo notarialne.

## **II. SPECYFIKACJA WYMAGANYCH DOKUMENTÓW**

Dokumenty z poniżej wymienionymi informacjami należy składać najpóźniej w przeddzień przetargu do godz. 13<sup>00</sup> w zaklejonej kopercie zaadresowanej do siedziby Sprzedającego, z podaniem imienia, nazwiska, nazwy lub firmy i adresu lub siedziby oferenta oraz z dopiskiem „Przetarg: „**NIERUCHOMOŚĆ CZERWIONKA-LESZCZYNY - TEREN BYŁEJ KOKSOWNI DĘBIENSKO POZA OGRODZENIEM**” – **nie otwierać**”, w Biurze Poczty JSW KOKS S.A. (Budynek B, parter, pok. 1) przy ulicy Pawliczka 1, 41-800 Zabrze.

Wykaz wymaganych informacji i dokumentów:

- 1) Imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, gdy oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot, telefon kontaktowy.
- 2) Kserokopię dowodu wpłaty wadium.
- 3) Dokumenty rejestrowe firmy (stosownie do formy prawnej oferenta):
  - Aktualne zaświadczenie o prowadzeniu działalności gospodarczej.
  - Kopię aktualnej umowy spółki.
  - Aktualny wypis z rejestru sądowego.
- 4) Pełnomocnictwa notarialne, o ile oferent nie występuje we własnym imieniu.
- 5) Odpowiednie dokumenty wynikające ze statutu/umowy spółki w przypadku osób prawnych.
- 6) Oświadczenie (w załączeniu druk oświadczenia do wypełnienia), iż oferent:
  - zapoznał się z przedmiotem przetargu, jego stanem technicznym i stanem środowiska itp. oraz ze sposobem możliwości zapoznania się i nie wnosi zastrzeżeń, w tym jest świadomy konieczności wykonania własnego planu remediacji, wystąpienia do RDOŚ o wydanie decyzji zatwierdzającej ten plan jak i konieczności jej wykonania,
  - zapoznał się z warunkami specyfikacji przetargowej i nie wnosi zastrzeżeń,
  - zapoznał się z *Regulaminem określającym zasady i tryb przeprowadzania przetargu na sprzedaż nieruchomości spółki JSW KOKS S.A.*,
  - zapoznał się z *Informacją na temat przetwarzania danych osobowych*.

### **Osoby uprawnione do kontaktu z oferentami:**

- |                   |   |   |
|-------------------|---|---|
| Dorota Strzelczyk | – | Kierownik Działu Obsługi Majątku<br>tel. 32 416 43 44, 601 740 678,<br>e-mail: <a href="mailto:dostrzelczyk@jswkoks.pl">dostrzelczyk@jswkoks.pl</a>           |
| Marek Kępa        | – | Kierownik Działu Zagospodarowania "Dębieńsko"<br>tel. 32 416 4921, 32 416 4913, 785 370 061<br>e-mail: <a href="mailto:mkepa@jswkoks.pl">mkepa@jswkoks.pl</a> |
| Katarzyna Filas   | – | Główny Specjalista ds. Obsługi Majątku<br>tel. 32 416 43 70,<br>e-mail: <a href="mailto:kfilas@jswkoks.pl">kfilas@jswkoks.pl</a>                              |

## OŚWIADCZENIE

Oświadczam, iż:

- Zapoznałam/em się z przedmiotem przetargu, jego stanem technicznym i stanem środowiska itp. oraz ze sposobem możliwości zapoznania się i nie wnoszę zastrzeżeń, w tym jestem świadoma/y konieczności wykonania własnego planu remediacji, wystąpienia do RDOŚ o wydanie decyzji zatwierdzającej ten plan jak i konieczności jej wykonania,
- Zapoznałam/em się z warunkami specyfikacji przetargowej i nie wnoszę zastrzeżeń,
- Zapoznałam/em się z *Regulaminem określającym zasady i tryb przeprowadzania przetargu na sprzedaż nieruchomości spółki JSW KOKS S.A.*,
- Zapoznałam/em się z *Informacją na temat przetwarzania danych osobowych dla oferenta w postępowaniu przetargowym/najemcy/dzierżawcy/nabywcy nieruchomości – dostępną na stronie internetowej spółki JSW KOKS S.A. w zakładce „Dla kontrahentów”.*

....., dnia.....

(miejscowość)

.....

(czytelny podpis Oferenta/Pełnomocnika \*)

\* niepotrzebne skreślić