

JSW KOKS S.A.

## SPECYFIKACJA PRZETARGOWA

### - „NIERUCHOMOŚĆ ZABRZE MAGAZYN SZKŁA I WORKÓW”-

#### 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 zabudowanej działki gruntu nr 4884/34 o pow. 701 m<sup>2</sup> wraz z prawem własności budynku magazynowego (Magazyn szkła i worków) o pow. użytkowej 425 m<sup>2</sup> i nieczynnych urządzeń elektrycznych, stanowiących wyposażenie tego budynku oraz prawo użytkowania wieczystego zbudowanej działki gruntu nr 5382/34 o pow. 710 m<sup>2</sup> wraz z prawem własności części nieczynnego toru kolejowego nr 10 o długości ok. 65 m oraz udział wynoszący 0,006685 w prawie użytkowania wieczystego działek gruntu nr (działki drogowe): 766/67, 769/67, 4867/34, 4891/34, 4897/34, 5060/34 i w prawie własności budowli posadowionych na działkach drogowych.

Na urządzenia stanowiące wyposażenie budynku magazynowego (Magazyn szkła i worków), będące częścią przedmiotu sprzedaży składają się:

- 1) Rozdzielnia Kompresor (nr inw. 600231000Z),
- 2) Transformator olejowy (nr inw. 600157000Z),
- 3) Transformator olejowy TAO (nr inw. 600181000Z).

Nieruchomość (przedmiot sprzedaży) położona jest w Zabrzu w rejonie ul. Alojzego Pawliczka i Koksowniczej. Działki gruntu nr 4884/34 i 5382/34 zapisane są w księdze wieczystej nr GL1Z/00017201/4, natomiast działki drogowe nr 766/67, 769/67, 4867/34, 4891/34, 4897/34, 5060/34 w księdze wieczystej nr GL1Z/00051889/0. Obydwie księgi są prowadzone przez Sąd Rejonowy w Zabrzu, Wydział VI Ksiąg Wieczystych.

Działki gruntu nr 4884/34 i 5382/34 znajdują się w użytkowaniu wieczystym Sprzedającego, a zlokalizowane na nich obiekty wchodzące w skład przedmiotu sprzedaży, stanowią jego własność.

Sprzedający jest współużytkownikiem wieczystym działek gruntu nr: 766/67, 769/67, 4867/34, 4891/34, 4897/34, 5060/34, w udziale wynoszącym 0,471876. Pozostałe udziały należą do innych współużytkowników wieczystych. Przedmiotem sprzedaży jest część udziałów należących do JSW KOKS S.A.

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

Przedmiot sprzedaży znajduje się na terenie, który nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Nieruchomość znajduje się na obszarze, dla którego obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (uchwała Rady Miasta Nr XII/126/11 z dnia 4 lipca 2011 r.) określa kierunek zagospodarowania przestrzennego, jako tereny przemysłu i składów magazynów - symbol P oraz tereny śródmieścia miasta - symbol UM.

**OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:**

**W REJESTRZE GRUNTÓW**

Arkusze mapy	Numer działki	Adres	Opisy użytków	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych	Powierzchnia		Nr Księgi Wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
2	4884/34	teren koksowni	Tereny przemysłowe	Ba	0,0701	0,0701	GL1Z/00017201/4
	5382/34				0,0710	0,0710	
12	766/67	ul. Koksownicza	Drogi	dr	0,1189	0,1189	GL1Z/00051889/0
12	769/67	ul. Koksownicza	Drogi	dr	0,0254	0,0254	
2	4867/34	ul. Koksownicza	Drogi	dr	0,0288	0,0288	
2	4891/34	ul. Koksownicza	Drogi	dr	0,0496	0,0496	
2	4897/34	ul. Koksownicza	Drogi	dr	0,0392	0,0392	
2	5060/34	ul. Koksownicza	Drogi	dr	1,5365	1,6935	
			Tereny przemysłowe	Ba	0,1570		

**W REJESTRZE BUDYNKÓW**

Identyfikator	Działka	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondygnacje nadziemne	Kondygnacje podziemne	Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]
247801_1.0011.AR_2.4884/34.1_BUD	247801_1.0011.AR_2.4884/34	Teren koksowni	Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	1	0	455

**STAN ZAGOSPODAROWANIA - OPIS NIERUCHOMOŚCI:**

Nieruchomość położona jest w województwie śląskim, powiecie m. Zabrze, miejscowości Zabrze, w rejonie ul. Pawliczka i Koksowniczej (obręb ewidencyjny: Zaborze) i znajduje się na terenie byłej Koksowni „Zaborze”, a jej bezpośrednie otoczenie stanowi zabudowa przemysłowa oraz magazynowa. Teren położony jest w pobliżu centrum miasta (ok. 1 km w linii prostej od Dworca Kolejowego - stacja Zabrze) i ul. Wolności (w rejonie Urzędu Miejskiego i placówek usług publicznych), na południe od linii kolejowej nr 137 relacji Katowice - Legnica (linia magistralna dwutorowa, zarządca - PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.).

Nieruchomość położona jest w odległości ok.: 2 km od wjazdu na Drogową Trasę Średnicową; 4 km od drogi krajowej DK88; 6 km od wjazdu na Autostradę A4; 8,5 km od węzła wjazdowego na Autostradę A1.

Dostęp do działek gruntu nr 4884/34 i 5382/34 jest bezpośrednio z wewnętrznej drogi zakładowej, na którą wjeżdża się z ulicy Pawliczka, poprzez działkę gruntu nr 5038/34 oraz

bramę z portiernią. Dostęp działek gruntu nr 4884/34 i 5382/34 do drogi publicznej zostanie uregulowany poprzez sprzedaż udziałów w działkach drogowych zapisanych w KW nr GL1Z/00051889/0 oraz ustanowienie służebności drogi koniecznej na działce gruntu nr 5038/34 zapisanej w KW nr GL1Z/00063868/4.

Działki gruntu nr 4884/34 i 5382/34 nie tworzą zwartego kompleksu, oddzielone są pasem drogi dojazdowej (wew. droga o nawierzchni utwardzonej – część ww. działki drogowej nr 5060/34).

Nieruchomość posiada dostęp do sieci: kanalizacji ogólnospławnej oraz ograniczony dostęp do sieci: elektroenergetycznej (najbliższe przyłącze to stacja transformatorowa Spółki Grupy Tauron - brak danych o możliwości wykorzystania sieci/przyłączy doprowadzonych do innych nieruchomości), wodociągowej (z uwagi na odległość i istniejącą gęstą infrastrukturę podziemną dostęp utrudniony; sieć wodociągowa zaznaczona na mapie została zlikwidowana). Sieć gazowa w niewielkim oddaleniu (możliwości przyłączenia nieznane).

### **Działka nr 4884/34**

Działka gruntu nr 4884/34 o powierzchni 701 m<sup>2</sup> ma kształt wieloboku (zbliżony do trapezu), teren działki nie wykazuje większych zmian rzędnych wysokości. Na działce brak jest przyłącza wodociągowego i elektroenergetycznego natomiast sieć kanalizacyjna znajduje się w jej bezpośrednim sąsiedztwie, a sieć gazowa w niewielkim oddaleniu. Działka nr 4884/34 jest zabudowana budynkiem produkcyjno – magazynowym (Magazyn szkła i worków). Działka jest nieogrodzona.

Od strony północnej zlokalizowana została rampa kolejowa (bezpośrednio przy czynnej bocznicy kolejowej - dla ruchu towarowego - Bocznica kolejowa „JSW KOKS S.A. – Zabrze Pawliczka” odgałęzia się w stacji Zabrze od toru nr 4a rozjazdem nr 3 w km 18,306 linii kolejowej nr 137 Katowice - Legnica, zarządzanej przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.; świadectwo bezpieczeństwa 444/UK/23; bocznica nie jest zlokalizowana na działce nr 4884/34, położona jest przy północnej granicy działki).

Przez część działki gruntu nr 4884/34 przebiega infrastruktura firmy zewnętrznej w postaci nitki kablowej stanowiącej przyłącze elektroenergetyczne do obiektów tej firmy. Sprzedający posiada umowę na udostępnienie tego terenu pod przedmiotową infrastrukturę. Umowa zostanie przekazana nabywcy nieruchomości w dniu zawarcia notarialnej umowy sprzedaży.

### ***Budynek magazynowy MAGAZYN SZKŁA I WORKÓW***

Budynek magazynowy o nazwie Magazyn szkła i worków zlokalizowany jest na działce gruntu nr 4884/34. Poniżej opis budynku zgodnie z informacjami zawartymi w Książce Obiektu Budowlanego:

- budynek przemysłowo - magazynowy;
- rok zakończenia budowy: 1926;
- Konstrukcja obiektu:
  - ✓ Fundamenty- betonowe;
  - ✓ Ściany zewnętrzne - cegła ceramiczna pełna;
  - ✓ Ściany wewnętrzne - cegła ceramiczna, pustak;
  - ✓ Posadzki betonowe, w części pomieszczeń kanały kablowe przykryte blachą;
  - ✓ Słupy - stalowe, słupowo - ryglowe;
  - ✓ Stropy - więzary kratowe ze stali kształtowanej;
  - ✓ Dach - płatwie dachowe stalowe, pokrycie z papy na podkładzie z desek, krokwie drewniane (wymaga remontu);
  - ✓ Budynek posiada 7 pomieszczeń magazynowo - technicznych (w 4 zlokalizowane zostały urządzenia elektroenergetyczne - niesprawne, niesfunkcjonujące, które mogą być zdemontowane.

- Podstawowe wskaźniki budynku:
  - ✓ Powierzchnia zabudowy: 450,6m<sup>2</sup>;
  - ✓ Powierzchnia użytkowa: 425,0m<sup>2</sup>;
  - ✓ Kubatura: 2530,0m<sup>3</sup>;
  - ✓ Ilość kondygnacji: 1 nadziemna.
- Wyposażenie budynku:
  - ✓ Rozdzielnia elektryczna „Kompresor” (rozdzielnia elektryczna 6kV oraz rozdzielnia 380/220V, rok produkcji 1991; niefunkcjonująca, nr inwentarzowy 600231000Z),
  - ✓ Transformator olejowy TAO (630kVA, 6/04kV; niesprawny, numer inwentarzowy 600181000Z; rok produkcji 1983),
  - ✓ Transformator olejowy (typ 1600/6, olejowy 3- fazowy, moc 1600kVs, wielostopniowy; rok produkcji: 1960; niesprawny; numer inwentarzowy: 600157000Z)
  - ✓ Instalacja odgromowa.

### **Działka nr 5382/34**

Działka gruntu nr 5382/34 o powierzchni 710 m<sup>2</sup> ma kształt wydłużonego wieloboku (kształt nieregularny), teren działki nie wykazuje większych zmian rzędnych wysokości. Działka zabudowana jest częścią toru kolejowego nr 10 (o długości ok. 65 mb, numer inwentarzowy 200292000Z) - tory wyłączone z użytku, porośnięte zielenią nieurządzoną.

Przez teren działki przebiegają sieci elektroenergetyczne (własność podmiotów obcych). Ponadto na działce znajduje się częściowo infrastruktura stanowiąca własność Sprzedającego tj.: rurociąg tłoczny ścieków (dł. ok. 25 m) i kanalizacja ogólnospławna (dł. ok. 9,5 m).

### **Działki nr 766/67, 769/67, 4867/34, 4891/34, 4897/34, 5060/34**

Działki nr 766/67, 769/67, 4867/34, 4891/34, 4897/34, 5060/34 są częściowo utwardzone i tworzą sieć dróg wewnętrznych stanowiących dostęp do zbywanych działek gruntu nr 4884/34 i 5382/34. Przedmiotem sprzedaży jest udział w sieci dróg wynoszący 0,006685 (*prawo wieczystego użytkowania wraz z prawem własności budowli*).

### **INFORMACJE DODATKOWE:**

- 1) W przypadku sprzedaży nieruchomości ustanowiona zostanie służebność gruntowa (drogi koniecznej) na działce gruntu nr 5038/34 (KW GL1Z/00063868/4) zlokalizowanej przed bramą wjazdową na teren siedziby JSW KOKS S.A. w celu zapewnienia działkom gruntu nr 4884/34 i 5382/34 dostępu do drogi publicznej tj. ul. Pawliczka. W związku z powyższym do ceny sprzedaży zostanie doliczona kwota w wysokości **10.648,00 zł netto** powiększona o VAT wynoszący 23% - jednorazowa odpłatność z tytułu ustanowienia służebności.
- 2) W przypadku sprzedaży nieruchomości ustanowiona zostanie nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz Sprzedającego z uwagi na zlokalizowaną na działce gruntu nr 5382/34 infrastrukturę stanowiącą jego własność tj. rurociąg tłoczny ścieków (dł. ok. 25 m) oraz kanalizacja ogólnospławna (dł. ok. 9,5 m), a polegająca na nieograniczonym dostępie Sprzedającego do ww. infrastruktury w przypadku awarii, przebudowy, rozbudowy, likwidacji, modernizacji, przeglądów oraz innych koniecznych prac z nią związanych.

- 3) W akcie notarialnym sprzedaży nieruchomości znajdują się następujące zapisy:
- „Kupujący zapoznał się ze stanem technicznym i stanem środowiska nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży, akceptuje go i nie wnosi, ani nie będzie wnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych, jak również, że Kupujący przejmuje obowiązek wykonania wszelkich ewentualnych decyzji administracyjnych związanych z przedmiotową nieruchomością”,
  - „Kupujący przyjmuje do wiadomości, iż w związku z planowaną likwidacją obiektów na terenie byłej Koksowni „Zaborze”, na którym położone są m.in. zbywane nieruchomości, koniecznym będzie niezwłoczne wyodrębnienie i wykonanie przez Kupującego nowych przyłączy energetycznych do nabywanych nieruchomości - dotyczy to również przyłączy wody i kanalizacji z rozdziałem na socjalno-bytową i deszczową”,
  - „Strona kupująca wyraża zgodę na pokrywanie kosztów utrzymania, remontów i modernizacji dróg dojazdowych, stanowiących działki gruntu nr 766/67, 769/67, 4867/34, 4891/34, 4897/34, 5060/34, objęte księgą wieczystą GL1Z/00051889/0, których zakres określi odrębne porozumienie, przy czym obowiązek pokrywania tych kosztów może być ustalony na poziomie innym, w tym również wyższym, niż wynika to z wielkości udziału nabywanego przez spółkę w działkach stanowiących sieć dróg wewnętrznych.”
- 4) 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.
- 5) Do ceny sprzedaży w udziale wynoszącym 0,02879 zostanie doliczony podatek VAT w wysokości 23%. Jest to udział w cenie odpowiadający wartości urządzeń zlokalizowanych w budynku magazynowym. Pozostały udział w cenie sprzedaży wynoszący 0,97121 podlega zwolnieniu z podatku VAT i odpowiada wartości gruntów i składników budowlanych przedmiotu sprzedaży.

**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 ZABRZE MAGAZYN SZKŁA I WORKÓW – 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,
  - 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  
tel. 32 416 43 44, 601 740 678,  
e-mail: [dostrzelczyk@jswkoks.pl](mailto:dostrzelczyk@jswkoks.pl)

Krzysztof Smyczyński – Specjalista ds. Obsługi Majątku  
tel. 32 416 44 72, 32 757 53 95,  
e-mail: [aweszka@jswkoks.pl](mailto:aweszka@jswkoks.pl)

Katarzyna Filas – Główny Specjalista ds. Obsługi Majątku  
tel. 32 416 43 70,  
e-mail: [kfilas@jswkoks.pl](mailto:kfilas@jswkoks.pl)

 JSW KOKS SA  
Kierownik Działu Obsługi Majątku  
  
Dorota STRZELCZYK

## 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,
- Akceptuję fakt, iż budynek będący przedmiotem sprzedaży nie posiada świadectwa charakterystyki energetycznej,
- 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.....  
(miejsowość)

.....  
(czytelny podpis Oferenta/Pelnomocnika \*)

\* niepotrzebne skreślić

