

JSW KOKS S.A.

## **SPECYFIKACJA „NIERUCHOMOŚĆ ZABRZE - BUDYNEK LABORATORIUM”**

### **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 własności budynku o powierzchni użytkowej 539,40 m<sup>2</sup> wraz z prawem użytkowania wieczystego działki gruntu nr 4563/34 o pow. 1.001 m<sup>2</sup>, na której budynek ten jest zlokalizowany oraz udział wynoszący 0,004765 w prawie użytkowania wieczystego działek drogowych nr: 766/67, 769/67, 4867/34, 4891/34, 4897/34, 5060/34 wraz z prawem własności budowli posadowionych na tych działkach.

Nieruchomość (przedmiot sprzedaży) położona jest w Zabrzu w rejonie ul. Alojzego Pawliczka. Działka gruntu nr 4563/34 zapisana jest w księdze wieczystej nr GL1Z/00017201/4, natomiast działki drogowe w księdze wieczystej nr GL1Z/00051889/0. Obydwie księgi są prowadzone przez Sąd Rejonowy w Zabrzu, Wydział VI Ksiąg Wieczystych.

Działka gruntu nr 4563/34 znajduje się w użytkowaniu wieczystym Sprzedającego, a zlokalizowany na niej budynek stanowi jego własność.

JSW KOKS S.A. jest natomiast współużytkownikiem wieczystym działek gruntu nr: 766/67, 769/67, 4867/34, 4891/34, 4897/34, 5060/34, w udziale wynoszącym 0,576606. Pozostałe udziały w łącznej ilości 0,423394 należą do innych współużytkowników wieczystych. Przedmiotem sprzedaży jest część udziału należącego do JSW KOKS S.A.

#### **OPIS RUCHOMOŚCI BĘDĄCEJ PRZEDMIOTEM SPRZEDAŻY**

Przedmiotem sprzedaży jest również ruchomość znajdująca się w budynku zlokalizowanym na działce gruntu nr 4563/34:

Centrala wentylacyjno-klimatyzacyjna – zlokalizowana w dobudówce do budynku.

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

Przedmiot sprzedaży znajduje się na terenach nie objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze zatwierdzonego uchwałą nr XII/126/11 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 4 lipca 2011 r. teren, na którym zlokalizowany jest przedmiot sprzedaży oznaczony jest symbolem P opisanym, jako „tereny przemysłu, składów i magazynów” oraz symbolem UM opisanym, jako „tereny śródmieścia miasta”, w tym „tereny przemysłu, składów i magazynów”.

**OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W REJESTRZE:**

**GRUNTÓW**

Arkusze mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych	Powierzchnia		Nr Księgi Wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
2	4563/34	teren koksowni	Tereny przemysłowe	Ba	0,1001	0,1001	GL1Z/00017201/4
12	766/67	teren koksowni	Drogi	dr	0,1189	0,1189	GL1Z/00051889/0
12	769/67	teren koksowni	Drogi	dr	0,0254	0,0254	
2	4867/34	teren koksowni	Drogi	dr	0,0288	0,0288	
2	4891/34	teren koksowni	Drogi	dr	0,0496	0,0496	
2	4897/34	teren koksowni	Drogi	dr	0,0392	0,0392	
2	5060/34	przy ul. Alojzego Pawliczka	Drogi	dr	1,5365	1,6935	
			Tereny przemysłowe	Ba	0,1570		

**BUDYNKÓW \***

Nr ewid. (nr bud. na działce)	Arkusze mapy	Numer działki	Adres/Położenie budynku	Funkcja budynku	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Materiał ścian zewn.	Pow. zabud. m2
1	2	4563/34	tereny koksowni	Budynek biurowy	2/1	mur	331
2	2	4563/34	tereny koksowni	Inny budynek niemieszkalny	1	mur	27

\* W rejestrze budynków prowadzonym przez UM Zabrze budynek będący przedmiotem sprzedaży zapisany jest, jako dwa odrębne obiekty.

**STAN ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI:**

Nieruchomość znajduje się na terenie byłej Koksowni „Zaborze” przy ul. Alojzego Pawliczka w Zabrzu w odległości ok. 2 km od dworca kolejowego PKP Zabrze położonego w centrum miasta. Najbliższe sąsiedztwo tworzy zabudowa poprzemysłowa oraz budynki administracyjne JSW KOKS S.A. W dalszym otoczeniu znajduje się zabudowa śródmiejska – mieszkaniowa i usługowo-handlowa oraz obiekty użyteczności publicznej.

Nieruchomość posiada dobry dostęp do komunikacji publicznej i dogodny dojazd do węzłów głównych dróg lokalnych i regionalnych. Dostęp do nieruchomości jest bezpośrednio z wewnętrznej drogi zakładowej, na którą wjeżdża się z ulicy Pawliczka, poprzez działkę gruntu nr 5038/34 oraz bramę z portiernią. Dostęp do drogi publicznej zostanie uregulowany poprzez sprzedaż udziałów w działkach drogowych oraz ustanowienie służebności drogi koniecznej na działce gruntu nr 5038/34 zapisanej w KW GL1Z/00063868/4.

Ulica Pawliczka jest lokalną drogą dojazdową, która bezpośrednio łączy się z ulicą Wolności, łączącą centrum ze wschodnią granicą miasta. W bliskiej odległości (ok. 1,2 km) od skrzyżowania Pawliczka i Wolności znajduje się węzeł Drogowej Trasy Średnicowej – głównej arterii komunikacyjnej aglomeracji katowickiej. Najbliższy węzeł autostradowy (autostrada A4) znajduje się w odległości ok. 4 km od nieruchomości.

### **Działka nr 4563/34**

Działka nr 4563/34 o powierzchni 1.001 m<sup>2</sup>, zabudowana jest budynkiem o powierzchni użytkowej wynoszącej 539,40 m<sup>2</sup>. Nieruchomość nie posiada ogrodzenia. Kształt działki foremny, teren płaski. Działka uzbrojona w sieć elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną.

### **Budynek**

Obiekt techniczno - biurowy jednopiętrowy, częściowo podpiwniczony. Wykonany z cegieł i betonu. Stropy ceramiczne i żelbetowe, dach kryty papą. Posiada instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i wentylacji mechanicznej. Okna nowe PCV. Schody w klatce schodowej żelbetowe. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne malowane, w sanitariatach z płytek ceramicznych. Na podłogach terakota i gumolit.

W budynku znajdują się pomieszczenia biurowe i socjalne. Na parterze zlokalizowany jest wymiennik ciepła, kompaktowy węzeł cieplny jednofunkcyjny (CO) wraz z osprzętem oraz centrala wentylacyjno – klimatyzacyjna. W piwnicy są dwa pomieszczenia magazynowe.

### **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 zbywanej działki gruntu nr 4563/34. Przedmiotem sprzedaży jest udział w sieci dróg wynoszący 0,004765 (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 działce gruntu nr **4563/34** dostępu do drogi publicznej tj. ul. Pawliczka. W związku z powyższym do ceny sprzedaży zostanie doliczona kwota w wysokości **7.938,00 zł netto** powiększona o VAT wynoszący 23% - jednorazowa odpłatność z tytułu ustanowienia służebności.
- 2) W akcie notarialnym sprzedaży nieruchomości znajdują się następujące zapisy:
  - „Kupujący zapoznał się ze stanem ze stanem technicznym i stanem środowiska nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży, akceptuje go i nie wnosi, ani nie będzie wносить 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 (z wyłączeniem energii cieplnej) 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 Kupującego w działkach stanowiących sieć dróg wewnętrznych.”

- 3) 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.
- 4) Do ceny sprzedaży w udziale wynoszącym 0,04 zostanie doliczony podatek VAT (udział odpowiadający wartości ruchomości będących przedmiotem sprzedaży). Pozostała cena sprzedaży w udziale wynoszącym 0,96 podlega zwolnieniu z podatku VAT (udział odpowiadający wartości nieruchomości).
- 5) Podmioty/osoby zainteresowane nabyciem przedmiotowej nieruchomości zobowiązane są do złożenia wraz z ofertą oświadczenia stanowiącego załącznik do niniejszej specyfikacji.

**Osoby uprawnione do kontaktu z oferentami:**

Dorota Strzelczyk	–	Kierownik Działu Obsługi Majątku tel. 32 416 43 44, 601 740 678 e-mail: <a href="mailto:dostrzelczyk@jswkoks.pl">dostrzelczyk@jswkoks.pl</a>
Andrzej Weszka	–	Specjalista ds. Obsługi Majątku tel. 32 416 44 72, e-mail: <a href="mailto:aweszka@jswkoks.pl">aweszka@jswkoks.pl</a>
Katarzyna Filas	–	Specjalista ds. Obsługi Majątku tel. 32 416 43 70, e-mail: <a href="mailto:kfilas@jswkoks.pl">kfilas@jswkoks.pl</a>

.....

dane Oferenta

## OŚWIADCZENIE

Oświadczam, iż:

- Zapoznałam/em się z przedmiotem sprzedaży, jego stanem technicznym, stanem środowiska itp. i nie wnoszę zastrzeżeń,
- Akceptuję fakt, iż budynek będący przedmiotem sprzedaży nie posiada świadectwa charakterystyki energetycznej,
- Zapoznałam/em się z warunkami specyfikacji i nie wnoszę zastrzeżeń,
- Zapoznałam/em się z *Informacją na temat przetwarzania danych osobowych* dostępną na stronie internetowej spółki JSW KOKS S.A. w zakładce *Przetargi i zakupy*.

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

(miejscowość)

.....

(czytelny podpis Oferenta)