JSW KOKS S.A.

SPECYFIKACJA PRZETARGOWA

- „NIERUCHOMOŚĆ ZABRZE DZIAŁKI NR 5070/34, 4863/34, 4868/34, 4890/34, 4864/34, 4866/34"-

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 nieruchomość o łącznej powierzchnia 40.541 m2, na którą składa się prawo użytkowania wieczystego działek gruntu nr 5070/34, 4863/34, 4868/34, 4890/34, 4864/34, 4866/34 wraz z prawem własności zlokalizowanych na nich obiektów:

Lp.	Nr środka trwałego	Nazwa
1	200292000Z	Bocznica normalnotorowa:
		- tor nr 1
		- tor nr 1b
		- tor nr 2 (część - na zbywanym gruncie)
		- tor nr 3
		- tor nr 4a (część -na zbywanym gruncie)
		- tor nr 5
		- tor nr 6
		- tor nr 7
		- tor nr 8
		- tor nr 9
		- tor nr 10 (część - na zbywanym gruncie)
		- tor nr 11
2	200296000Z	Rozjazd podwójny, dwustronny
3	200283000Z	Rozjazd zwyczajny 3

4	200284000Z	Rozjazd zwyczajny 4
5	200285000Z	Rozjazd zwyczajny 5
6	200286000Z	Rozjazd zwyczajny 6
7	200287000Z	Rozjazd zwyczajny 7
8	200288000Z	Rozjazd zwyczajny nr 8
9	200290000Z	Rozjazd zwyczajny nr 9
10	200293000Z	Rozjazd zwyczajny nr 11
11	200294000Z	Rozjazd zwyczajny nr 12
12	200299000Z	Rozjazd zwyczajny nr 13
13	200297000Z	Rozjazd - kozły stalowe
14	200291000Z	Mur oporowy (część - na zbywanym gruncie)
15	100137000Z	Budynek wagi
16	600164000Z	Waga wagonowa na torze - waga kolejowa
17	100136000Z	Budynek portierni II
18	200350000Z	Zewnętrzne sieci podziemne kanalizacyjne, rozdzielczo-ogólnospławne (część - na zbywanym gruncie - 390 m)
19	200319000Z	Rurociąg tłoczny ścieków/przewód wody przemysłowej (częściowo - 37 m – do studni połączeniowej - K69 - z głównym rurociągiem)
20	200351000Z	Drogi i place
21	200346000Z	Estakada połączeń zewnętrznych (część - na zbywanym gruncie - 106 m)
22	200306000Z	Ogrodzenie parkan (część - na zbywanym gruncie - 313 m)

oraz udziałem wynoszącym 0,192826 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.

Nieruchomość (przedmiot sprzedaży) położona jest w Zabrzu (woj. śląskie) w rejonie ul. Alojzego Pawliczka i Koksowniczej. Działki gruntu nr 5070/34, 4863/34, 4868/34, 4890/34, 4864/34, 4866/34 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 5070/34, 4863/34, 4868/34, 4890/34, 4864/34, 4866/34 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 0,447282. Pozostałe udziały należą do innych współużytkowników wieczystych. Przedmiotem sprzedaży jest część udziałów należących do JSW KOKS S.A.

Nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży zlokalizowana jest na terenie po byłym Zakładzie Destylacji Smoły oraz Zakładzie Destylacji Oleju Naftalenowego, gdzie zbywana bocznica kolejowa stanowiła wew. zakładową drogę transportu kolejowego dla potrzeb wówczas prowadzonej na nieruchomości przedmiotowej działalności produkcyjnej. Sprzedający nie wykonywał badań gruntu. Nieruchomość nie figuruje w rejestrze historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi. Dotychczas nie zostały wydane żadne decyzje administracyjne w tym zakresie. Sprzedający umożliwi zainteresowanym nabyciem wykonanie badań we własnym zakresie na własny koszt zainteresowanego.

Sprzedający umożliwi też w siedzibie Spółki wgląd do mapy z zabudowaniami wg stanu na okres prowadzenia przez Sprzedającego/poprzednika działalności produkcyjnej na tym terenie.

PRZEZNACZENIE PRZEDMIOTU SPRZEDAŻY W DOKUMENTACH PLANISTYCZNYCH:

Przedmiot sprzedaży znajduje się na terenie, który nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
Nieruchomość znajduje się na obszarze, dla którego obowiązuje Plan Ogólny Miasta Zabrze (UCHWAŁA NR XXXIV/353/26 RADY MIASTA ZABRZE z dnia 29 kwietnia 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego miasta Zabrze), w następujących strefach:
- strefa gospodarcza,
- strefa otwarta.

Szczegółowe informacje dotyczące Planu Ogólnego Miasta Zabrze dostępne są na stronie internetowej: https://bip.miastozabrze.pl/doc/25900

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

W REJESTRZE GRUNTÓW

Arkusz mapy	Numer działki	Adres	Opisy użytków	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych	Powierzchnia		Nr Księgi Wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
2	4863/34	teren koksowni	Tereny przemysłowe	Ba	0,2762	0,2762	GL1Z/00017201/4
2	4864/34	teren koksowni	Tereny przemysłowe	Ba	0,3252	0,3252	
2	4866/34	teren koksowni	Tereny przemysłowe	Ba	0,1846	0,1846	
2	4868/34	teren koksowni	Tereny przemysłowe	Ba	0,0820	0,0820	
2	4890/34	teren koksowni	Tereny przemysłowe	Ba	0,3441	0,3441	
2	5070/34	przy ul. Alojzego Pawliczka	Tereny przemysłowe	Ba	2,8420	2,8420	
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 [m2]
247801_1.0011.AR_2.4868/34.1_BUD	247801_1.0011.AR_2.4868/34	Teren koksowni	Pozostałe budynki niemieszkalne	1	0	30
247801_1.0011.AR_2.4869/34.6_BUD	247801_1.0011.AR_2.5070/34	Teren koksowni	Pozostałe budynki niemieszkalne	1	0	16

STAN ZAGOSPODAROWANIA - OPIS NIERUCHOMOŚCI:

Nieruchomość położona jest w województwie śląskim, powiecie m. Zabrze, miejscowości Zabrze, w rejonie ul. Alojzego Pawliczka i Koksowniczej (obręb ewidencyjny: Zaborze) i znajduje się na terenie byłego Zakładu Ciągłej Destylacji Smoły (CDS) i Ciągłej Destylacji Oleju Naftalenowego (CDON).

Nieruchomość zlokalizowana jest we wschodniej części Zabrza, w odległości ok. 600 m od skrzyżowania z ul. Wolności, jedną z głównych arterii komunikacyjnych Zabrza.
Ogólnie nieruchomość położna jest w odległości ok. 2,5 km od węzła drogi krajowej 88 (łączącej z węzłem Autostrady A1) oraz ok. 1,5 km od węzła Drogowej Trasy Średnicowej. Odległość od ścisłego centrum Zabrza z Urzędem Miejskim to ok. 2 km.

Bezpośrednie otoczenie nieruchomości od strony północnej stanowi linia kolejowa, z którą połączona jest bocznica kolejowa zlokalizowana na części nieruchomości stanowiącej przedmiot sprzedaży. Z pozostałych stron zlokalizowane są inne nieruchomości przemysłowe. W dalszej odległości zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, park, punkty handlowo-usługowe i gastronomiczne.

Dostęp działek gruntu nr 5070/34, 4863/34, 4868/34, 4890/34, 4864/34, 4866/34 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 5070/34, 4863/34, 4868/34, 4890/34, 4864/34, 4866/34

Działki gruntu nr 5070/34, 4863/34, 4868/34, 4890/34, 4864/34, 4866/34 o łącznej powierzchni 40.541 m2 tworzą nieregularny wydłużony wielokąt długości ok. 470 m, typowy dla nieruchomości kolejowych. Szerokość w najszerszym miejscu to ok. 207 m.

Na nieruchomości zlokalizowana jest w główniej mierze infrastruktura kolejowa oraz dwa budynki tj. budynek wagi o pow. zabudowy wynoszącej 16 m2 (działka nr 5070/34), w którym zlokalizowana jest waga kolejowa, oraz budynek portierni o pow. zabudowy wynoszącej 30 m2 (działka nr 4868/34). Ponadto na części nieruchomości zlokalizowana jest estakada, zewnętrzne sieci podziemne kanalizacyjne, drogi i place, ogrodzenie – szczegółowy wykaz obiektów w tabeli na str. 1 i 2 Specyfikacji. Przez teren nieruchomości przebiegają również sieć wodociągowa, elektroenergetyczna nie stanowiące własności Sprzedającego. Nie wyklucza się istnienia innych niezinwentaryzowanych sieci uzbrojenia terenu.

Informacje dotyczące bocznicy kolejowej

Nieruchomość jest zabudowana infrastrukturą bocznicy kolejowej, która jest bocznicą normalnotorową, odgałęziającą się w km 18,306 od toru nr 4a stacji Zabrze, rozjazdem nr 13 linii kolejowej nr 137 Katowice - Legnica zarządzanej przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Szerokość torów to 1435 mm. Obiekt nie jest wyposażony w sieć trakcyjną. W obszarze

bocznicy zlokalizowane są także budynek wagi kolejowej wraz z wagą oraz budynek portierni przy bramie wyjazdowej po stronie zachodniej.
Stan techniczny infrastruktury torowej jest zróżnicowany. Część torów jest w stanie umożliwiającym prowadzenie ruchu manewrowego, jednak znaczna część infrastruktury jest nieużytkowana, zarośnięta i pozbawiona parametrów technicznych wymaganych dla eksploatacji.

Sprzedający posiada następujące zawarte umowy - związane z przedmiotem sprzedaży:

1. **UMOWĘ DZIERŻAWY BOCZNICY KOLEJOWEJ** zlokalizowanej na działkach gruntu nr 5070/34, 4863/34, 4868/34, 4890/34 (tj. części bocznicy zbywanej) – mapa obrazująca przedmiot dzierżawy stanowi **załącznik nr 2 do Specyfikacji**. Przedmiotowa umowa została zawarta na czas nieokreślony, a

   każda ze Stron ma prawo do jej rozwiązania za dwunastomiesięcznym okresem wypowiedzenia. Nabywca nieruchomości może również wypowiedzieć przedmiotową umowę zgodnie z art. 704 Kodeksu Cywilnego tj. na sześć miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego.
   Obecnie umowa jest w okresie wypowiedzenia ze skutkiem rozwiązującym na dzień 10.04.2027r.

   Zgodnie z przedmiotową umową dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się użytkować Przedmiot Dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, zapewniając zachowanie jego właściwości użytkowych w szczególności:

   1) diagnostykę nawierzchni, przez którą rozumie się proces, w skład, którego wchodzi planowanie, przygotowywanie i realizacja badań, pomiarów i kontroli, analiza techniczna elementów konstrukcyjnych nawierzchni, podtorza, obiektów inżynieryjnych i innych urządzeń związanych lub współpracujących z elementami bocznicy, ocena stanu technicznego oraz formułowanie wniosków dotyczących warunków eksploatacyjnych i remontów,
   2) bieżące utrzymanie i konserwacja nawierzchni torów i rozjazdów, które obejmuje w szczególności następujące roboty:
      a) naprawa pękniętych szyn, b) wymiana pojedynczych szyn, złączek lub podkładów wchodzących w skład danego toru, rozjazdu, skrzyżowania lub odcinka torowego drogi zwrotnicowej, c) przesiewanie i uzupełnianie podsypki pod danym torem, rozjazdem, skrzyżowaniem lub odcinkiem torowym drogi zwrotnicowej, d) niszczenie i usuwanie roślinności i chwastów, e) dokręcanie i uzupełnianie lub wymiana uszkodzonych śrub i wkrętów, f) nasuwanie szyn odpełzłych z regulacją luzów, g) regulacja szerokości toru, h) regulacja bocznego pochylenia szyn, i) regulacja położenia prowadnic na łukach, na przejazdach, mostach i wiaduktach, j) usuwanie dołków (wybojów), k) podbijanie podkładów i podrozjazdnic z podnoszeniem toru, l) poprawa niwelety toru na wysadzinach, m) poprawa przechyłki, n) usuwanie zanieczyszczeń z elementów rozjazdów, o) smarowanie części trących rozjazdu, p) regulacja zamknięć nastawczych, q) koszenie skarp i karczowanie drzew oraz krzewów, r) czyszczenie rowów odwadniających i przepustów, s) konserwacja znaków drogowych, t) odśnieżanie, u) usuwanie odpadów, w) utrzymanie przejazdów, regulacja płyt przejazdowych, czyszczenie żłobków,
   3) remont bieżący nawierzchni torów i rozjazdów, które obejmuje następujące roboty: a) wymiana pękniętych szyn, b) wymiana zużytych szyn, złączek lub podkładów, c) regulacja położenia toru w płaszczyźnie poziomej, d) wymiana części rozjazdowych, e) regeneracja elementów stalowych nawierzchni, f) szlifowanie szyn.

   Dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z pracami, o których mowa powyżej bez prawa domagania się zwrotu od Wydzierżawiającego. Dzierżawca ponosi wszystkie opłaty związane z należytą eksploatacją Przedmiotu Dzierżawy.

Sprzedający nie prowadzi żadnej dokumentacji związanej ze zbywaną bocznicą kolejową – wszystkie dokumenty dopuszczające bocznicę do eksploatacji (świadectwo bezpieczeństwa, regulaminy itp.) są wydane na dzierżawcę/opracowane przez dzierżawcę i przez niego prowadzone.

2. **Porozumienie na udostępnienie estakady technologicznej**

Sprzedający na mocy zawartego Porozumienia udostępnia podmiotowi zewnętrznemu estakadę technologiczną zlokalizowaną m.in. na terenie zbywanej nieruchomości (na działce gruntu nr 5070/34), celem pozostawienia na przedmiotowej estakadzie infrastruktury technicznej, stanowiącej własność tego podmiotu.
Nabywca nieruchomości wejdzie do ww. Porozumienia jako strona w miejsce Sprzedającego. Porozumienie zostało zawarte na czas nieoznaczony.
Nabywca nieruchomości może wypowiedzieć w swoim zakresie przedmiotową umowę z zachowaniem terminów ustawowych, tj. wskazanych w art. 673 Kodeksu Cywilnego (tj. najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego).

3. **Umowy na pozostawienie infrastruktury**

Sprzedający posiada zawartą umowę na pozostawienie na przedmiocie sprzedaży tj. działce nr 5070/34 instalacji i urządzeń służących do zasilania w wodę i odbioru ścieków socjalnobytowych. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze Stron z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca z zastrzeżeniem, iż w przypadku rozwiązania zawartej odrębnie umowy na odbiór ścieków lub w przypadku, gdy wprowadzone zostaną zmiany w związku z planowaną regulacją gospodarki wodno-ściekowej na terenie JSW KOKS S.A., zostanie podpisany stosowny aneks zmieniający zakres przedmiotowej Umowy.

Sprzedający może udostępnić do wglądu zanonimizowaną Umowę dzierżawy bocznicy kolejowej, Porozumienie na udostępnienie estakady technologicznej oraz Umowę na pozostawienie infrastruktury wyłącznie w siedzibie Sprzedającego budynek C, parter, pokój nr 4-5 od pn. do pt. w godzinach od 8.00 do 14.00. Ww. Umowy oraz Porozumienie zostaną przekazana nabywcy w dniu podpisania notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości.

4. **Infrastruktura kanalizacyjna oraz związane z nią obciążenia**

Na terenie nieruchomości objętej sprzedażą tj. działkach nr 5070/34, 4863/34, 4868/34, 4890/34, 4864/34, 4866/34 zlokalizowana jest infrastruktura kanalizacyjna w tym w szczególności:

- Sieć kanalizacyjna wraz z rurociągiem tłocznym – przebiegająca przez wszystkie działki objęte przedmiotem sprzedaży, tj. działki gruntu o nr 5070/34, 4863/34, 4890/34, 4864/34, 4866/34,
- Budynek portierni, w którym zlokalizowany jest licznik ścieków stanowiący element układu pomiarowego – zlokalizowany na działce gruntu nr 4868/34,

Przedmiotowa infrastruktura wykorzystywana jest do odprowadzania ścieków z nieruchomości należących do Sprzedającego oraz od podmiotów trzecich, na podstawie umów cywilnoprawnych na odbiór ścieków.

5. **Umowy na odbiór ścieków**

Sprzedający posiada zawarte Umowy na odbiór ścieków, które odprowadzane są przyłączem kanalizacyjnym zlokalizowanym na działce gruntu nr 5070/34 (przedmiot sprzedaży) do zbiornika zlokalizowanego na działce gruntu nr 4883/34 znajdującej się w użytkowaniu wieczystym Sprzedającego. Do czasu rozwiązania przedmiotowych Umów przez którąkolwiek z jej stron będą one w dalszym ciągu obowiązywały, na co Nabywca nieruchomości wyraża zgodę, podpisując stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej Specyfikacji Oświadczenie, iż zapoznał się z warunkami specyfikacji przetargowej i nie wnosi zastrzeżeń.

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 5070/34, 4863/34, 4868/34, 4890/34, 4864/34, 4866/34. Przedmiotem sprzedaży jest udział w sieci dróg wynoszący 0,192826 (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 5070/34, 4863/34, 4868/34, 4890/34, 4864/34, 4866/34 dostępu do drogi publicznej tj. ul. Pawliczka. W związku z powyższym do ceny sprzedaży zostanie doliczona kwota w wysokości **11.180,00 zł netto** powiększona o VAT wynoszący 23% - jednorazowa odpłatność z tytułu ustanowienia służebności.
2) Podczas sprzedaży nieruchomości Nabywca zobowiązany jest ustanowić na działkach gruntu nr 5070/34, 4864/34 i 4866/34 nieodpłatną i nieograniczoną w czasie służebność gruntową polegającą na prawie przechodu, przejazdu i korzystania z tych działek jako drogi wewnętrznej na obszarze zaznaczonym na załączonej mapie stanowiącej **załącznik nr 3** do Specyfikacji, na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego/właściciela działki gruntu nr 4865/34 zapisanej w KW nr GL1Z/00017201/4.
3) Podczas sprzedaży nieruchomości Nabywca zobowiązany jest ustanowić na działkach gruntu nr 4868/34 (pkt 1 poniżej), 4868/34, 4866/34, 4864/34, 4863/34, 4890/34 (pkt 2 poniżej) nieodpłatne i nieograniczone w czasie służebności przesyłu na rzecz JSW KOKS S.A. z uwagi na zlokalizowaną na przedmiotowych działkach gruntu infrastrukturę stanowiącą własność JSW KOKS S.A. i wykorzystywaną przez JSW KOKS S.A. tj.:
   1. Kabel zasilający licznik ścieków oraz miejsce na lokalizację licznika ścieków (obecnie zamontowany w Budynku Portierni przy bramie kolejowej), zlokalizowanych na działce gruntu nr 4868/34,
   2. Sieć kanalizacyjna – rurociąg tłoczny (prowadzący z kierunku zbiornika uśredniającego zlokalizowanego na działce nr 4883/34 zapisanej w KW nr GL1Z/00017201/4 w kierunku bramy kolejowej), zlokalizowana na działkach gruntu nr 4868/34, 4866/34, 4864/34, 4863/34, 4890/34,

   a polegające na nieograniczonym dostępie do ww. infrastruktury i budynku w przypadku awarii, przebudowy, rozbudowy, likwidacji, modernizacji, przeglądów oraz innych koniecznych prac z nią związanych, w tym odczytem stanu licznika – mapa obrazująca przebieg służebności stanowi **załącznik nr 4** do Specyfikacji.
4) Na nieruchomości bezpośrednio sąsiadującej z Przedmiotem Sprzedaży znajduje się zakład, którego przedmiotem działalności jest w szczególności impregnacja drewna z wykorzystaniem oleju kreozotowego oraz magazynowaniem substancji wykorzystywanych w tej działalności. Charakter działalności prowadzonej na nieruchomości sąsiedniej może być uwzględniany przez właściwe organy w postępowaniach dotyczących sposobu zagospodarowania Przedmiotu Sprzedaży, w tym w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Uczestnik postępowania sprzedażowego powinien przed złożeniem oferty dokonać we własnym zakresie oceny możliwości wykorzystania nieruchomości zgodnie z planowanym zamierzeniem.

5) W dziale III księgi wieczystej nr GL1Z/00017201/4 pod Lp. 2 (numer wpisu 5) wpisana: „NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA PRAWIE UŻYTKOWNIA WIECZYSTEGO ZABUDOWANEJ DZIAŁKI GRUNTU NR **5070/34** O POW. 2,8420 HA OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PASEM GRUNTU, KTÓREJ PRZEBIEG ZAZNACZONO KOLOREM NIEBIESKIM NA MAPIE STANOWIĄCEJ ZAŁACZNIK NR 2 DO AKTU NOTARIALNEGO REP. A 1725/2016 Z DNIA 10 CZERWCA 2016 ROKU (KARTY AKT 2-13 W GL1Z/00065059/4) NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA BĄDŹ UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI GRUNTU NR 5069/34 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ GL1Z/00065060/4" - przebieg służebności zobrazowany na mapie – **załącznik nr 5** do Specyfikacji.

6) W dziale III księgi wieczystej nr GL1Z/00017201/4 pod Lp. 9 (numer wpisu 12) wpisana: „SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA USTANOWIONA NA CZAS NIEOZNACZONY, ZA JEDNORAZOWYM WYNAGRODZENIEM NA PRAWIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO TEJ NIERUCHOMOŚCI, Z OGRANICZENIEM ZAKRESU JEJ WYKONYWANIA DO DZIAŁKI GRUNTU NR **5070/34** OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ POLEGAJĄCA NA:
1) POZOSTAWIENIU INFRASTRUKTURY ZLOKALIZOWANEJ NA DZIAŁCE GRUNTU 5070/34 OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ ORAZ NIEOGRANICZONYM DOSTĘPIE DO TEJ INFRASTRUKTURY TJ.:
A) DO SIECI WODOCIĄGOWEJ (DŁ. OK. 220 M) STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ ZREM-BUD SP. Z O.O. NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA/UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI NR 674/67 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ GL1Z/00051888/3,
B) DO SIECI GAZOWEJ (DŁ. OK. 74 M, Z CZEGO OK 19 M PO ESTAKADZIE, A OK. 55 M W GRUNCIE) STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ ZREM-BUD SP. Z O.O. NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA/UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁEK NR 674/67 I NR 4564/34 OBJĘTYCH KSIĘGĄ WIECZYSTĄ GL1Z/00051888/3;
C) DO SIECI KANALIZACYJNEJ (DŁ. OK. 53 M) STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ ZREM-BUD SP. Z O.O. NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA/UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI NR 4564/34 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ GL1Z/00051888/3,
D) DO SIECI ENERGETYCZNEJ (DŁ. OK. 25 M, Z CZEGO OK. 19 M PO ESTAKADZIE, A OK. 6 M W GRUNCIE) STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ ZREM-BUD SP. Z O.O. NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA/UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI NR 4564/34 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ GL1Z/00051888/3, ZAKŁADAJĄC PAS OCHRONNY PO 3 M OD OSI KAŻDEJ Z W/W INFRASTRUKTUR W PRZYPADKU AWARII, PRZEBUDOWY, ROZBUDOWY, LIKWIDACJI, MODERNIZACJI, PRZEGLĄDÓW ORAZ INNYCH KONIECZNYCH PRAC Z NIĄ ZWIĄZANYCH, ZGODNIE Z PRZEBIEGIEM ZAZNACZONYM NA MAPIE, STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK NR 1 DO AKTU NOTARIALNEGO REP. A NR 1960/2026 ORAZ
2) PRAWIE PRZECHODU, PRZEJAZDU ORAZ KORZYSTANIA Z CZĘŚCI DZIAŁKI GRUNTU **5070/34** OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, JAKO DROGI WEWNĘTRZNEJ NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA/UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI NR 674/67 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ GL1Z/00051888/3, ZAKŁADAJĄC PAS SŁUŻEBNOŚCI O DŁUGOŚCI OK. 75 M I SZEROKOŚCI WYNOSZĄCEJ 4 M ZGODNIE Z PRZEBIEGIEM ZAZNACZONYM NA MAPIE, STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK NR 2 DO NINIEJSZEGO AKTU NOTARIALNEGO, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKI GRUNTU NR 674/67 ORAZ NR 4564/34 OBJĘTYCH KSIĘGĄ WIECZYSTĄ GL1Z/00051888/3." - Mapki z przebiegiem służebności stanowią **załączniki nr 6 i 7** do Specyfikacji.

7) Nabywca nie jest uprawniony do korzystania z istniejącej na zbywanej nieruchomości sieci kanalizacyjnej celem skierowania ścieków do zbiornika uśredniającego ścieki ani rurociągu tłocznego. Warunki korzystania z infrastruktury kanalizacyjnej regulowane są decyzją administracyjną – pozwoleniem wodnoprawnym wydanym na rzecz JSW KOKS S.A. Podłączenie jakiegokolwiek podmiotu trzeciego do przedmiotowej instalacji bez wymaganych zgód może naruszać warunki decyzji administracyjnej.

8) Obecnie na zbywanym terenie została wydana zgoda na ułożenie kabla w rejonie toru nr 10 (działka gruntu nr 4890/34) celem doprowadzenia zasilania w energię elektryczną działki gruntu nr 4896/34 - regulacja pozostawienia przedmiotowej infrastruktury nastąpi poprzez ustanowienie służebności (mapa z przebiegiem stanowi załącznik nr 8 do Specyfikacji).

9) W akcie notarialnym sprzedaży nieruchomości znajdą 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 byłego Zakładu Ciągłej Destylacji Smoły i Ciągłej Destylacji Oleju Naftalenowego, 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".
   - "Kupujący oświadcza, że przed złożeniem oferty został poinformowany, iż na nieruchomości bezpośrednio sąsiadującej z Przedmiotem Sprzedaży znajduje się zakład zajmujący się w szczególności impregnacją drewna z wykorzystaniem oleju kreozotowego oraz magazynowaniem substancji wykorzystywanych w tej działalności. Kupujący przyjmuje do wiadomości, że charakter działalności prowadzonej na nieruchomości sąsiedniej może być uwzględniany przez właściwe organy przy ocenie sposobu zagospodarowania Przedmiotu Sprzedaży, w tym w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, i oświadcza, że okoliczność tę uwzględnił przy podejmowaniu decyzji o nabyciu nieruchomości oraz przy ustalaniu oferowanej ceny."
10) Cała kwota z tytułu nabycia przedmiotu sprzedaży oraz ustanowienia służebności musi zostać zapłacona przed podpisaniem aktu notarialnego (uznana na rachunku bankowym Sprzedającego). Wszystkie koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży i ustanowienia służebności ponosi Kupujący.
11) Do ceny sprzedaży w udziale wynoszącym 0,0075 zostanie doliczony podatek VAT w wysokości 23%. Jest to udział w cenie odpowiadający kwocie z tytułu sprzedaży urządzenia tj. Waga wagonowa na torze - waga kolejowa (nr inw. 600164000Z). Pozostały udział w cenie sprzedaży wynoszący 0,9925 podlega zwolnieniu z podatku VAT i odpowiada kwocie z tytułu sprzedaży zabudowanych działek gruntu nr 5070/34, 4863/34, 4868/34, 4890/34, 4864/34, 4866/34 i udziału w zabudowanych działkach drogowych.

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^{00} 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 DZIAŁKI NR 5070/34, 4863/34, 4868/34, 4890/34, 4864/34, 4866/34 – 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, e-mail.
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 – zał. 1), 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

Krzysztof Smyczyński – Specjalista ds. Obsługi Majątku
tel. 32 416 4472, 32 757 53 95,
e-mail: ksmyczynski@jswkoks.pl

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

JSW KOKS SA
Kierownik Działu Obsługi Majątku
Dorota STRZELCZYK

Załącznik nr 1 do Specyfikacji

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,
- 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.....

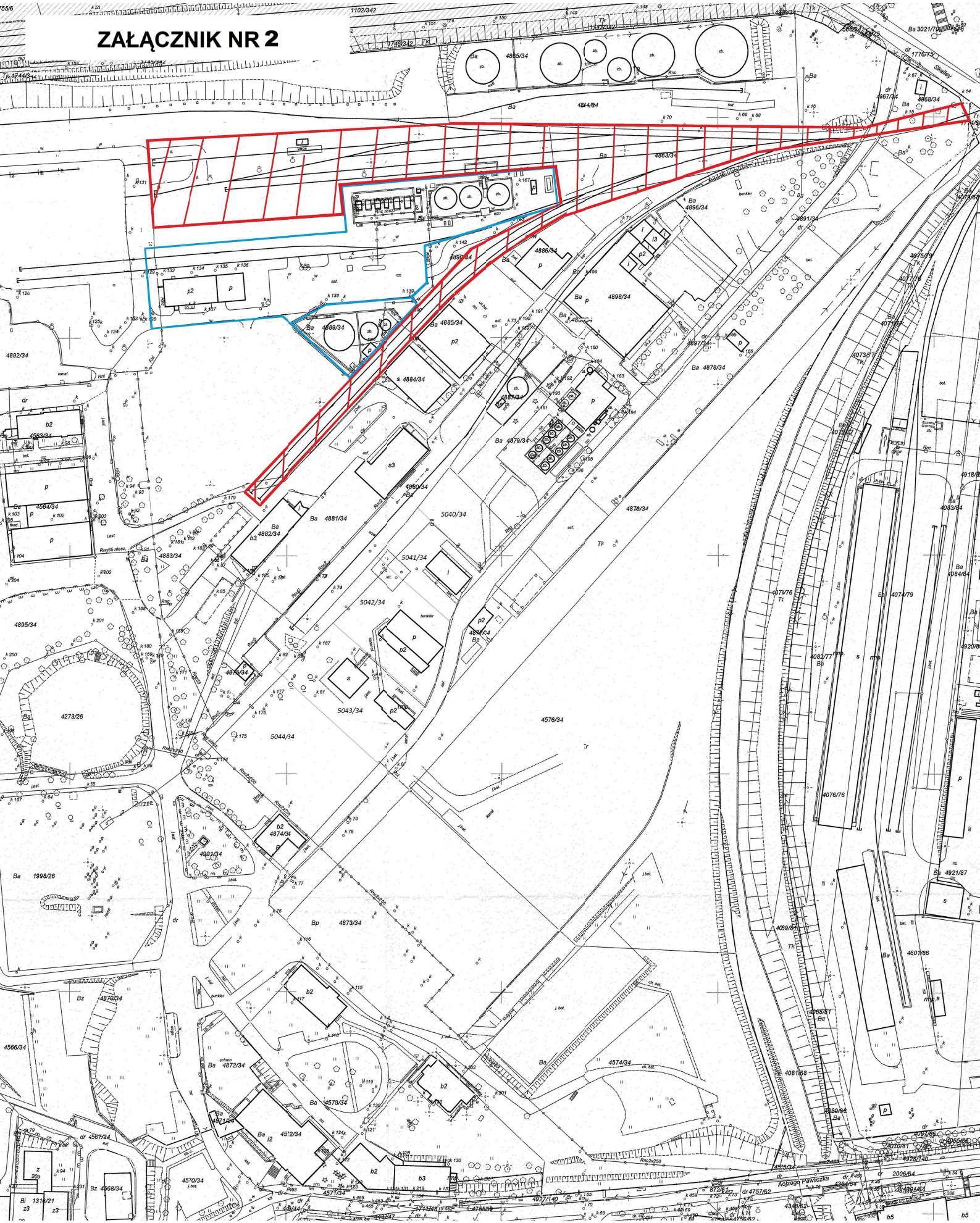
(miejscowość)

.....

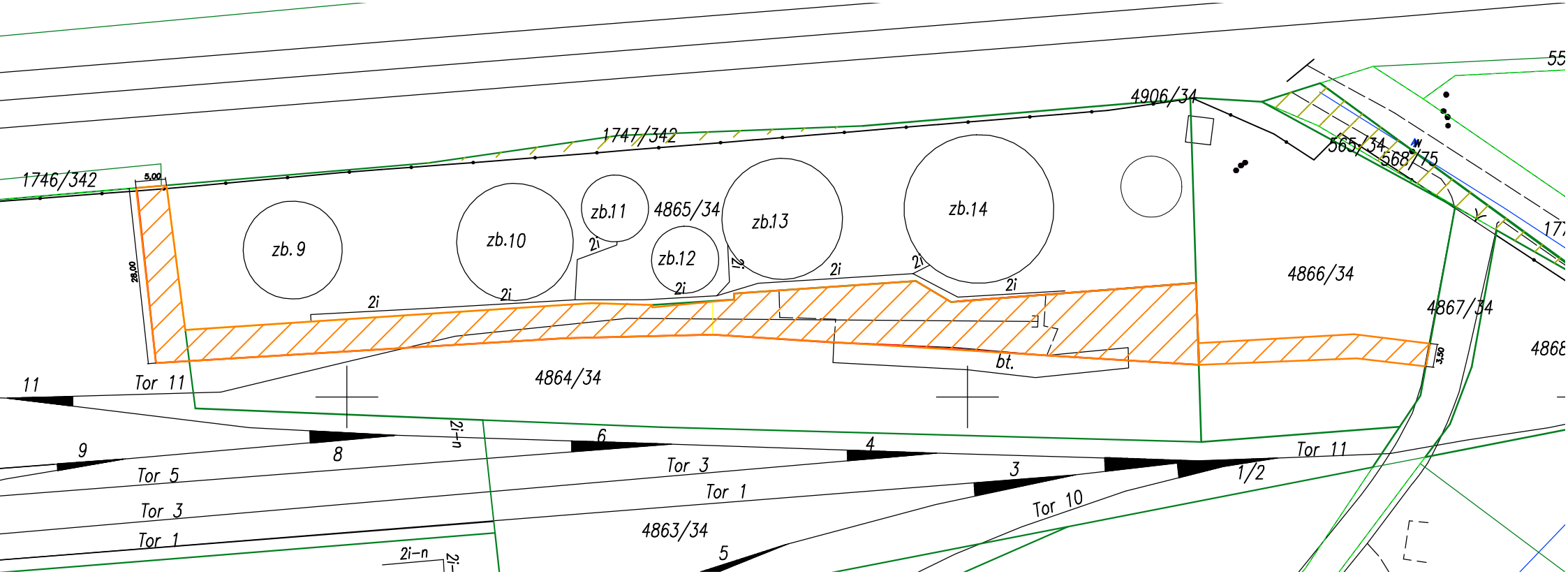
(czytelny podpis Oferenta/Pełnomocnika *)

* niepotrzebne skreślić

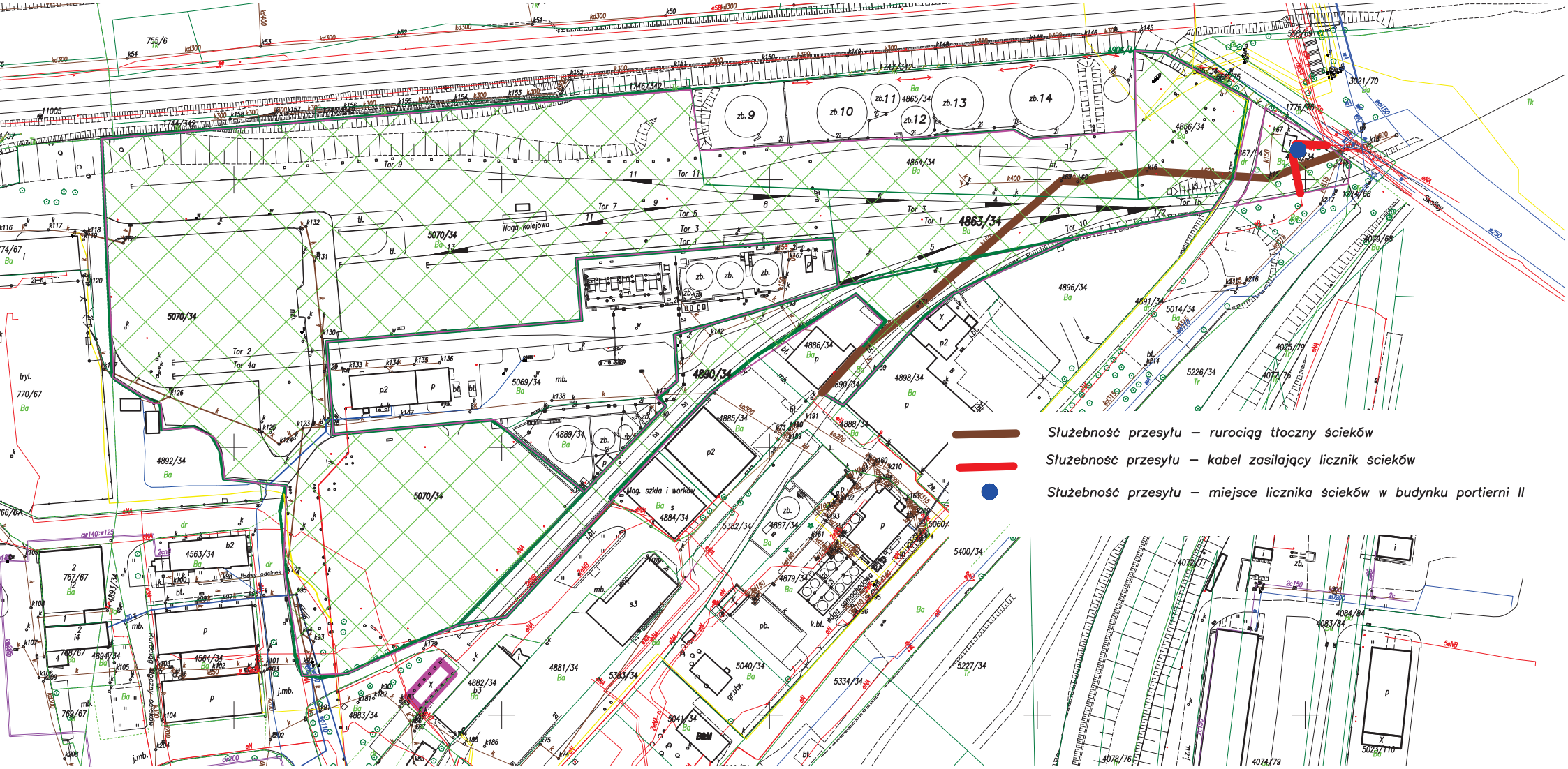
ZAŁĄCZNIK NR 2



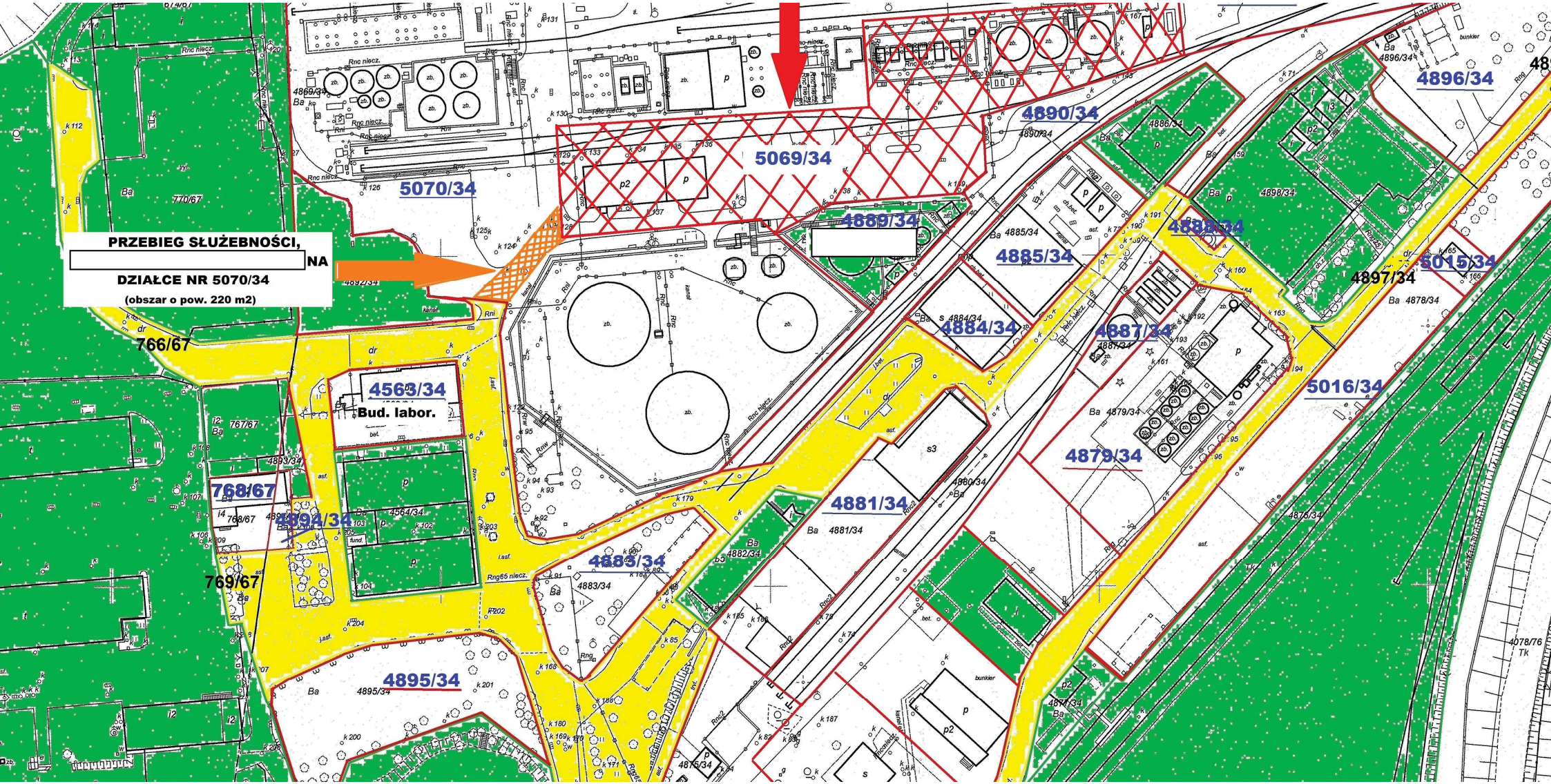
ZAŁACZNIK 3


1746/342
1747/342
4906/34
565/34
568/75
zb. 9
zb.10
zb.11
4865/34
zb.12
zb.13
zb.14
4866/34
4867/34
4864/34
bt.
5,00
28,00
3,50
2i
11
Tor 11
9
Tor 5
Tor 3
Tor 1
8
2i–n
6
Tor 3
Tor 1
4
3
Tor 10
Tor 11
1/2
4863/34
5

ZAŁACZNIK 4


Służebność przesyłu – rurociąg tłoczny ścieków
Służebność przesyłu – kabel zasilający licznik ścieków
Służebność przesyłu – miejsce licznika ścieków w budynku portierni II

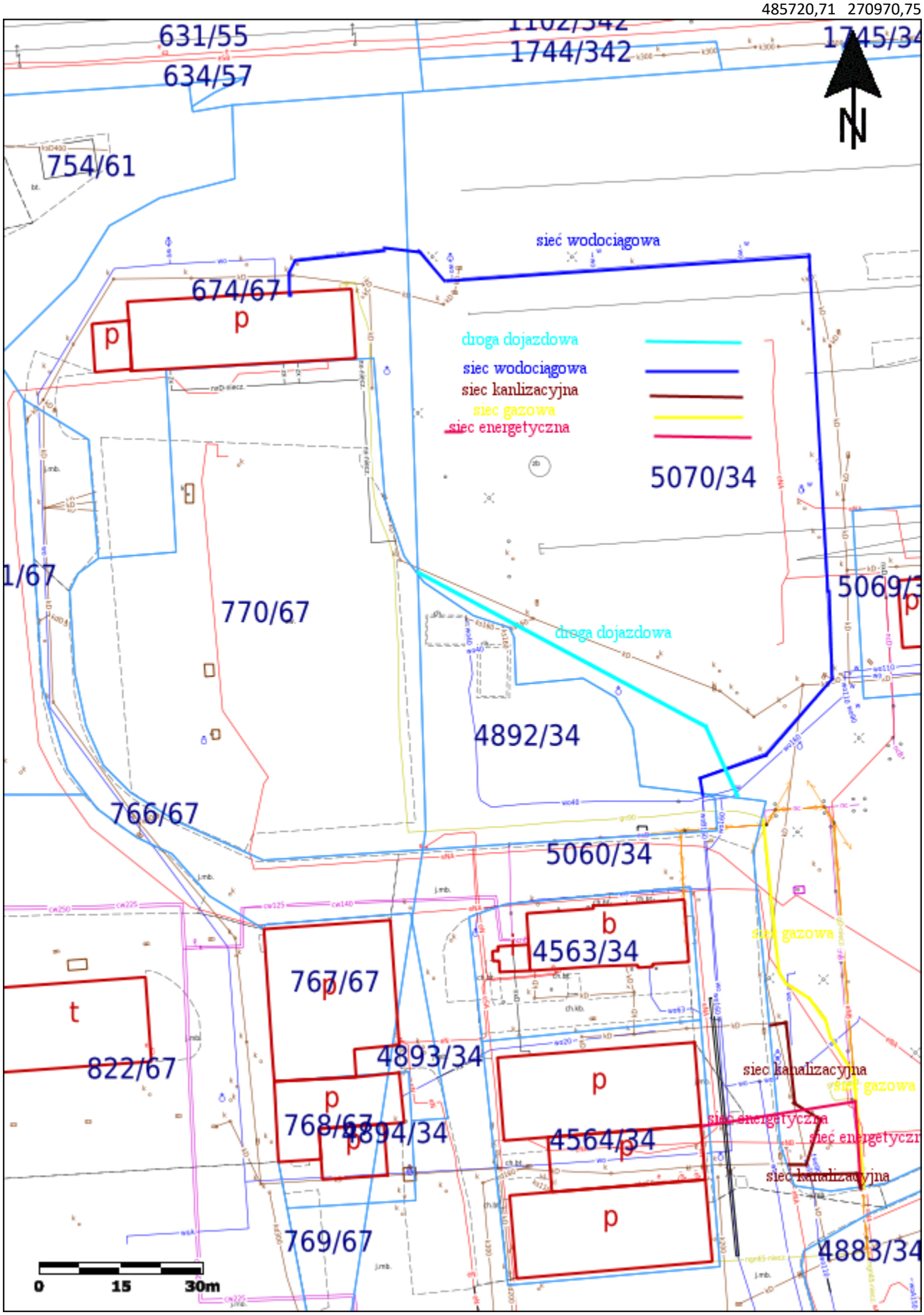
ZAŁĄCZNIK 5


PRZEBIEG SŁUŻEBNOŚCI,
NA
DZIAŁCE NR 5070/34
(obszar o pow. 220 m2)
5070/34
5069/34
4890/34
4889/34
4885/34
4884/34
4887/34
4896/34
5015/34
5016/34
4897/34
4879/34
4881/34
4883/34
4563/34
Bud. labor.
4894/34
768/67
769/67
766/67
4895/34

geoportal.gov.pl

Skala: 1:1000

485720,71 270970,75



485551,38 270732,62

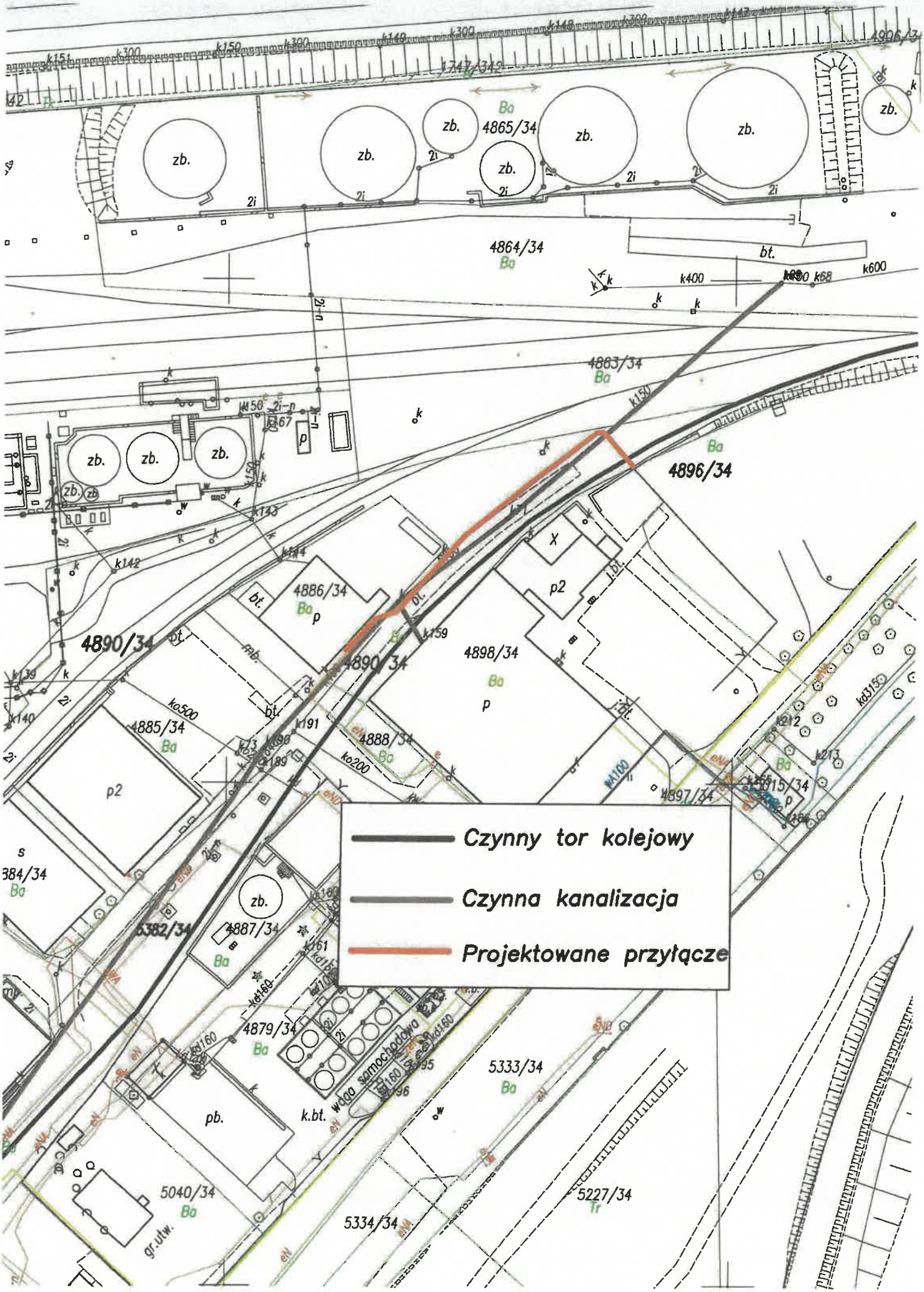
Główny Urząd Geodezji i Kartografii
ul. Żurawia 6/12
00-926 Warszawa

Uwaga: Ten wydruk ma charakter wyłącznie poglądowy i w żadnym razie nie może być traktowany jako dokument oficjalny.
© 2023 GUGiK Wszystkie prawa zastrzeżone.

ZAŁĄCZNIK 7


674/67
770/67
5070/34
4892/34
27
ks160
wo40
kD
eN
ncD
wo160
gn90
nx-niecz.

ZAŁACZNIK 8


Czynny tor kolejowy
Czynna kanalizacja
Projektowane przyłącze
4865/34
4864/34
4863/34
4896/34
4890/34
4886/34
4898/34
4885/34
4888/34
4897/34
4887/34
4879/34
5333/34
5040/34
5334/34
5227/34
5382/34
waga samochodowa
gr.utw.