

JSW KOKS S.A.

SPECYFIKACJA PRZETARGOWA

- „NIERUCHOMOŚĆ ZABRZE DZIAŁKA NR 4895/34” -

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 prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 4895/34 o pow. 2.505 m² oraz udział wynoszący 0,011925 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 przy ul. Koksowniczej. Działka gruntu nr 4895/34 zapisana jest 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.

Działka gruntu nr 4895/34 znajduje się w użytkowaniu wieczystym Sprzedającego.

Sprzedający jest współużytkownikiem wieczystym działek gruntu nr: 766/67, 769/67, 4867/34, 4891/34, 4897/34, 5060/34, w udziale wynoszącym 0,465191. 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 śródmieścia miasta (symbol UM) dla działki gruntu nr 4895/34,
- tereny śródmieścia miasta (symbol UM) oraz tereny przemysłu i składów magazynów (symbol P) dla działek gruntu nr 766/67, 769/67, 4867/34, 4891/34, 4897/34, 5060/34.

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	4895/34	teren koksowni	Tereny przemysłowe	Ba	0,2505	0,2505	GL1Z/00017201/4
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	GL1Z/00051889/0
			Tereny przemysłowe	Ba	0,1570		

STAN ZAGOSPODAROWANIA - OPIS NIERUCHOMOŚCI:

Nieruchomość położona jest w województwie śląskim, powiecie m. Zabrze, miejscowości Zabrze, przy ul. Koksowniczej (obręb ewidencyjny: Zaborze) i znajduje się na terenie byłej Koksowni „Zaborze”. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości zlokalizowane są tereny przemysłowe. W dalszej odległości tereny kolejowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, park, punkty handlowo-usługowe i gastronomiczne.

Nieruchomość położona jest w odległości ok.: 1,4 km od wjazdu na Drogową Trasę Średnicową; 4 km od drogi krajowej DK 88; 2,1 km od wjazdu na DW 921; 2,1 km od dworca kolejowego; 8,1 km od węzła wjazdowego na Autostradę A1; 2,3 km od centrum miasta; ok. 18,0 km od centrum Katowic.

Dostęp do działki gruntu nr 4895/34 jest z wewnętrznej drogi zakładowej, na którą wjeżdża się z ulicy Pawliczka, poprzez działkę gruntu nr 5038/34 oraz bramę z portiernią. Dostęp działki gruntu nr 4895/34 do drogi publicznej zostanie uregulowany poprzez sprzedaż udziału 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.

Działka nr 4895/34

Działka gruntu nr 4895/34 o powierzchni 2.505 m² ma kształt nieregularnego wieloboku i nie wykazuje większych zmian rzędnych wysokości. Działka niezabudowana w całości porośnięta krzewami oraz drzewami.

Przez teren działki przebiega sieć wodociągowa, kanalizacyjna, ciepłownicza i elektroenergetyczna, które nie stanowią własności Sprzedającego. Nie wyklucza się istnienia innych niezainwentaryzowanych sieci uzbrojenia terenu.

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 4895/34. Przedmiotem sprzedaży jest udział w sieci dróg wynoszący 0,011925 (prawo wieczystego użytkowania wraz z prawem własności budowli).

INFORMACJE DODATKOWE:

- 1) Z uwagi na fakt, iż działka gruntu nr 4895/34 stanowi teren niezabudowany, Gminie Zabrze przysługuje prawo pierwokupu. W związku z powyższym nabycie przez Kupującego przedmiotu sprzedaży nastąpi pod warunkiem niewykonania prawa pierwokupu przez Gminę.
- 2) 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 4895/34 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.
- 3) W dziale III księgi wieczystej nr GL1Z/00017201/4 pod Lp. 4 (numer wpisu 7) wpisana służebność przesylu: „NIEODPŁATNA, NA CZAS NIEOZNACZONY, NA PRAWIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI ORAZ PRAWIE WŁASNOŚCI USYTUOWANYCH NA NIEJ BUDYNKÓW, OBJĘTYCH KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR GL1Z/00017201/4, Z OGRANICZENIEM ZAKRESU JEJ WYKONYWANIA DO DZIAŁEK GRUNTU NR: 4563/34, 4874/34, **4895/34**, KTÓREJ PRZEBIEG ZAZNACZONO KOLOREM NIEBIESKIM NA ZAŁĄCZNIKU NR 1 AKTU NOTARIALNEGO REP. A 2881/2017 Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2017 R. NA RZECZ Z SPÓŁKI POD FIRMĄ: ZABRZAŃSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO ENERGETYKI CIEPLNEJ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ZABRZU I JEJ NASTĘPCÓW PRAWNYCH, NA OBSZARZE JAK ZAZNACZONO KOLOREM NIEBIESKIM NA ZAŁĄCZNIKU NR 1 DO TEGO AKTU NOTARIALNEGO, POLEGAJĄCA NA PRAWIE DO POZOSTAWIENIA (ISTNIENIA) SIECI CIEPŁOWNICZEJ, INSTALACJI I URZĄDZEŃ CIEPŁOWNICZYCH NA NIERUCHOMOŚCIACH, ZAPEWNIENIU NIEODPŁATENGO I SWOBODNEGO DOSTĘPU DO SIECI CIEPŁOWNICZEJ, INSTALACJI I URZĄDZEŃ W KAŻDYM CZASIE, W CELU DOKONYWANIA REMONTU, KONSERWACJI, MODERNIZACJI LUB USUNIĘCIA AWARII TEJ SIECI.” - przebieg służebności zobrazowany na mapie - **zał.**
- 4) W dziale III księgi wieczystej nr GL1Z/00017201/4 pod Lp. 7 (numer wpisu 10) wpisana: „SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA USTANOWIONA NA CZAS NIEOZNACZONY, ZA JEDNORAZOWYM WYNAGRODZENIEM (ZAPŁACONYM) NA PRAWIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO TEJ NIERUCHOMOŚCI, Z OGRANICZENIEM ZAKRESU JEJ WYKONYWANIA DO DZIAŁKI GRUNTU NR 4895/34 OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, POLEGAJĄCA NA POZOSTAWIENIU INFRASTRUKTURY ZLOKALIZOWANEJ NA DZIAŁCE GRUNTU **4895/34** ORAZ NIEOGRANICZONYM DOSTĘPIE DO TEJ INFRASTRUKTURY TJ. KANALIZACJI DESZCZOWEJ I KABLA ZASILAJĄCEGO, ZAKŁADAJĄC PAS OCHRONNY 1 M TJ. PO 0,5 M OD OSI KAŻDEJ Z WW. INFRASTRUKTURY 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 NINIEJSZEGO AKTU NOTARIALNEGO REP. A NR 1243/2025 Z DNIA 25 MARCA 2025 ROKU, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKI GRUNTU 5335/34 ORAZ 822/67 OBJĘTYCH KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR GL1Z/00051890/0" - przebieg służebności zobrazowany na mapie – **zał.**

- 5) W dziale III księgi wieczystej nr GL1Z/00017201/4 pod Lp. 8 (numer wpisu 11) 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 **4895/34** OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, POLEGAJĄCA NA POZOSTAWIENIU INFRASTRUKTURY ZLOKALIZOWANEJ NA DZIAŁCE GRUNTU **4895/34** ORAZ NIEOGRANICZONYM DOSTĘPIE DO TEJ INFRASTRUKTURY TJ. RUROCIĄGU WODY, KANALIZACJI DESZCZOWEJ ORAZ KABLA ZASILAJĄCEGO, ZAKŁADAJĄC PAS OCHRONNY 1 M TJ. PO 0,5 M OD OSI KAŻDEJ Z WW. INFRASTRUKTURY 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 NINIEJSZEGO AKTU NOTARIALNEGO REP. A NR 1252/2025, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKI GRUNTU 4564/34 I 4882/34 OBJĘTE KSIĘGĄ WIECZYSTĄ GL1Z/00051888/3" – przebieg służebności zobrazowany na mapie – **zał.**
- 6) 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.”
- 7) 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 ponosi Kupujący.
- 8) Do ceny sprzedaży w udziale wynoszącym 0,9052 zostanie doliczony podatek VAT w wysokości 23%. Jest to udział w cenie odpowiadający kwocie z tytułu sprzedaży działki gruntu nr 4895/34. Pozostały udział w cenie sprzedaży wynoszący 0,0948 podlega zwolnieniu z podatku VAT i odpowiada kwocie z tytułu sprzedaży zabudowanych działek 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. 13⁰⁰ 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 DZIAŁKA NR 4895/34 – 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.
- 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: dostzelczyk@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

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/Pelnomocnika *)

* niepotrzebne skreślić

PRZEBIEG SŁUŻEBNOŚCI

