

**Spółka Restrukturyzacji Kopalń S.A.**  
**Bytom ul. Strzelców Bytomskich 207**  
**oraz**  
**JSW KOKS S.A.**  
**Zabrze ul. Pawliczka 1**

**OGŁASZAJĄ**

**Przetarg w trybie aukcji elektronicznej na sprzedaż nieruchomości**  
**położonych w Zabrzu przy ul. Makoszowskiej.**  
**Aukcja elektroniczna odbędzie się na portalu aukcyjnym: <https://lain3-srk.coig.biz/>**  
**w dniu 21.11.2023r. o godz. 13<sup>30</sup>**

**I. Przedmiot przetargu:**

**Przetarg nr 230-120/2023** – łączna sprzedaż kompleksu nieruchomości, opisanych dalej, o łącznej powierzchni 48,4655 ha, położonych w Zabrzu przy ul. Makoszowskiej za łączną cenę:

**Cena wywoławcza (netto):** 50.462.000,00 zł  
**Wysokość wadium:** 5.046.200,00 zł  
**Minimalne postąpienie:** 500.000,00 zł

**1. Część należąca do Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A. („SRK”) w skład której wchodzi:**

Lp.	RODZAJ	NUMER KOLEJNY	NAZWA	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Numer księgi wieczystej
1	2	3	4	5	6
1.	31	70 151	prawo użytkowania wieczystego zabudowanej działki nr 9	27 355	GL1Z/00013897/1
2.	31	70 136	prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki nr 15/4	1 202	GL1Z/00013076/0
3.	31	70 148	prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki nr 16/4	34 964	GL1Z/00013076/0
4.	31	70 137	prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki nr 17/5	201	GL1Z/00072864/2
5.	31	70 152	prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki nr 18/6	24 090	GL1Z/00013897/1
6.	31	410 703	prawo użytkowania wieczystego zabudowanej działki nr 26/1	209 922	GL1Z/00013076/0
7.	102	70 075	Budynek nastawni dysponującej KMO o kubaturze 757,90 m <sup>3</sup>		
8.	101	70 049	Budynek stacji transformatorowo-rozdzielczej 6 KV przy budynku nastawni KMO o kubaturze 169,42 m <sup>3</sup>		
9.		brak	Posterunek obsługi o kubaturze 46,86 m <sup>3</sup>		
10.		brak	Posterunek nr 1 o kubaturze 51,95 m <sup>3</sup>		
11.		brak	Wiata garażowa przy szybkim załadunku o kubaturze 1359,05 m <sup>3</sup>		
12.		brak	Wiata magazynowa nr 1 o kubaturze 219,15 m <sup>3</sup>		
13.		brak	Wiata magazynowa nr 2 o kubaturze 6,13 m <sup>3</sup>		
14.		brak	Wysyp do wagonów o pow. zab, 53,73 m <sup>3</sup>		
15.		brak	Tor kolejowy nr 118 o dł. 260 m		
16.	221	70 497	Tor kolejowy nr 180 o dł. 1289 m		

17.	221	70 516	Tor kolejowy nr 110a o dł. 172 m		
18.	221	70 519	Tor kolejowy nr 131 od rozjazdu nr 97 do kozła oporowego o dł. 97 m		
19.	221	70 521	Tor kolejowy nr 130 od rozjazdu 96 o dł. 71 m		
20.	221	70 522	Tor kolejowy nr 175 o dł. 480 m		
21.	221	70 534	Tor kolejowy nr 203 o dł. 569 m		
22.	221	70 534	Tor kolejowy nr 203a o dł. 507 m		
23.	221	70 535	Tor kolejowy nr 202 o dł. 737 m		
24.	221	70 535	Tor kolejowy nr 202a o dł. 420 m		
25.	221	70 535	Tor kolejowy nr 202c o dł. 38 m		
26.	221	70 536	Tor kolejowy nr 201 o dł. 677 m		
27.	221	70 536	Tor kolejowy nr 201a o dł. 480 m		
28.		brak	Tor kolejowy nr 204 o dł. ok. 600 m		
29.	220	70 466	Oświetlenie torów zdawczo-odbiorczych - szybki załadunek		
30.	220	70 484	Oświetlenie torów zdawczo-odbiorczych - szybki załadunek		
31.	220	70 489	Wieże oświetleniowe zwałów węgla (5 szt.)		
32.	806	70 170	Zestaw kontenerowy wagi miałowej o kubaturze 121,73 m <sup>3</sup>		
33.	806	70 285	Kontener S-2 o kubaturze 179,45 m <sup>3</sup>		
34.	221	70 553	Urządzenia SRK (sterowania ruchem kolejowym) w rejonie KMO		
35.		brak	Fundament wagi samochodowej		
36.		brak	Ogrodzenie o dł. 84 m (słupki stalowe i siatka stalowa z 1 bramą wjazdową)		
37.		brak	Droga dojazdowa z płyt drogowych (1671 szt. płyt o wym. 1,5 m x 3 m)		
38.		brak	20 szt. płyt betonowych o wymiarach 1,5 m x 3m		

Sprzedż praw majątkowych z pozycji 2-5 podlega zwolnieniu z opodatkowania podatkiem VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy, natomiast sprzedaż prawa majątkowego z pozycji 1 oraz praw wskazanych w pozycjach 6-38 podlega zwolnieniu z opodatkowania podatkiem VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy.

Część ceny przypadająca dla SRK S.A. **32.785.000,00 zł**

Część wadium przypadająca dla SRK S.A. **3.278.500,00 zł**

Umowa przeniesienia praw do nieruchomości:

- a) zostanie poprzedzona zawarciem umowy warunkowej i skierowaniem stosownego zapytania do Krajowego Zasobu Nieruchomości czy skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu,
- b) musi przewidywać równoległe zawarcie analogicznej umowy dotyczącej części należącej do JSW KOKS S.A., o której mowa w pkt. 2,
- c) musi przewidywać wykonanie umowy przyrzeczonej w warunkach braku skorzystania z prawa pierwokupu tak względem części należącej do SRK S.A., jak i JSW KOKS S.A. (łączna sprzedaż), przy uwzględnieniu także kwestii wskazanych w pkt. 2.

## 2. Część należąca do JSW KOKS S.A. w skład której wchodzi:

Lp.	NUMER INWENTARZOWY	NAZWA	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Numer księgi wieczystej
1	2	3	4	5
1.	900024002Z	prawo użytkowania wieczystego działki nr 30/2	68 369	GL1Z/00010544/1
2.	900024003Z	prawo użytkowania wieczystego działki nr 31/2	118 552	GL1Z/00010544/1
3.	200322000Z	Ogrodzenie zewnętrzne		
4.	200323000Z	Ogrodzenie zakładu		
5.	200324000Z	Droga zakładowa		
6.	200325000Z	Drogi zakładowe		
7.	SLT00011000Z	Bocznica kolejowa		
8.	200320000Z	Droga zakładowa		

Przedmiotem sprzedaży jest też nakład budowlany w postaci przepustu dwutorowego wykonanego z 2 rur żelbetowych o średnicy 150cm (przesklepienie rzeki – nr inwentarzowy 200321000Z). Przepust zlokalizowany jest na działce nr 29/2 rzeki Czarniawki, nie będącej przedmiotem sprzedaży.

Udział w cenie netto sprzedaży:

- 1) prawo wieczystego użytkowania dz. 30/2 i 31/2 wraz z zabudowaniami - 0,933
- 2) nakład budowlany w postaci przesklepienia rzeki (przepustu) – 0,067

Kwalifikacja podatkowa na gruncie ustawy o VAT:

- 1) Sprzedaż prawa wieczystego użytkowania dz. 30/2 i 31/2 wraz z zabudowaniami podlega zwolnieniu z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT. W razie finalizacji transakcji z czynnym podatnikiem VAT, JSW KOKS S.A. będzie wymagała zastosowania rezygnacji z przedmiotowego, fakultatywnego zwolnienia z VAT na zasadach określonych w art. 43 ust. 10 ustawy o VAT, co oznacza, że do ceny sprzedaży zostanie doliczony podatek VAT w wysokości 23%.

UWAGA: w sytuacji odmowy przez nabywcę–czynnego podatnika VAT, zastosowania rezygnacji ze zwolnienia, nabywca zobowiązuje się do zwrotu JSW KOKS S.A. kwoty należnego podatku VAT wraz z odsetkami w sytuacji odmiennej kwalifikacji transakcji przez organy podatkowe oraz powstania zaległości podatkowej po stronie JSW KOKS S.A. z tytułu przedmiotowej transakcji. Zastrzeżenie takie zostanie wpisane do treści aktu notarialnego.

- 2) Sprzedaż nakładów budowlanych w postaci przesklepienia rzeki (przepustu) stanowi świadczenie usług i podlega opodatkowaniu podatkiem VAT w wysokości 23%.

Część ceny przypadająca dla JSW KOKS S.A. - **17.677.000,00 zł.**

Część wadium przypadająca dla JSW KOKS S.A. - **1.767.700,00 zł.**

Gminie Zabrze przysługuje **prawo pierwokupu** wynikające z Uchwały nr LVI/808/22 Rady Miasta Zabrze z dnia 17 października 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Zabrze.

Umowa przeniesienia praw do nieruchomości:

- a) zostanie poprzedzona zawarciem umowy warunkowej i skierowaniem stosownego zapytania do Miasta Zabrze, czy skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu,
- b) musi przewidywać równoległe zawarcie analogicznej umowy dotyczącej części należącej do SRK S.A., o której mowa w pkt. 1,
- c) musi przewidywać wykonanie umowy przyrzeczonej w warunkach braku skorzystania z prawa pierwokupu tak względem części należącej do SRK S.A., jak i JSW KOKS S.A. (łączna sprzedaż), przy uwzględnieniu także kwestii wskazanych w pkt. 1.

## **Opis nieruchomości - część SRK S.A.**

Nieruchomości położone są w Zabrze w rejonie ul. Makoszowskiej i stanowią teren, na którym znajduje się część bocznic kolejowej byłej KWK „Makoszowy”. Nieruchomości stanowią zwarty kompleks o nieregularnym kształcie z wyjątkiem działki nr 17/5, która jest położona przy ul. Makoszowskiej i de facto stanowi wjazd na teren nieruchomości JSW KOKS S.A. Bocznicę obejmuje układy torowe wraz z rozjazdami o łącznej długości 6397 m wraz z infrastrukturą sterowania i sygnalizacji. Torowiska wyłączone z eksploatacji w 2017 r. są w znacznym stopniu zachwaszczone oraz porośnięte samosiejkami drzew i krzewów. Na działce nr 26/1 znajdowały się osadniki mułowe, które zostały zlikwidowane.

Kompleks nieruchomości posiada możliwość dostępu do sieci: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Składnik budowlany.

W obrębie sprzedawanych nieruchomości lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się następujące budynki i budowle:

- 1) budynek nastawni dysponującej KMO (nr inw. 102/70075) o kubaturze 757,90 m<sup>3</sup>. Obiekt został wykonany w konstrukcji tradycyjnej murowanej. Obiekt jest piętrowy, częściowo podpiwniczony. Budynek znajduje się na gruncie dzierżawionym od PKP PLK,
- 2) budynek stacji transformatorowo-rozdzielczej przy budynku nastawni KMO o kubaturze 69,42 m<sup>3</sup>, (nr inw. 101/70049). Obiekt został wykonany w konstrukcji tradycyjnej murowanej. Obiekt jest parterowy, niepodpiwniczony wykonany na rzucie prostokąta z kontenerem magazynowym przylegającym od strony południowo zachodniej. Budynek znajduje się na gruncie dzierżawionym od PKP PLK,
- 3) urządzenia SRK sterowania ruchem kolejowym w rejonie KMO: semafony, tarcze manewrowe (nr inw. 221/70553). Urządzenia znajdują się na gruncie dzierżawionym od PKP PLK,
- 4) wiata garażowa przy szybkim załadunku o kubaturze 1 359,05 m<sup>3</sup>, budynek parterowy, niepodpiwniczony, zbudowany na rzucie prostokąta. Obiekt został wykonany w konstrukcji stalowej słupowo - ryglowej, ściany wypełniające murowane z elementów drobnowymiarowych ceramicznych,
- 5) wiata magazynowa nr 1 o kubaturze 219,15 m<sup>3</sup>, budynek parterowy, niepodpiwniczony. Obiekt został wykonany w konstrukcji stalowej słupowo – ryglowej, ściany zostały pokryte blachą trapezową oraz siatką stalową,
- 6) wiata magazynowa nr 2 o kubaturze 6,13 m<sup>3</sup>, budynek parterowy, niepodpiwniczony. Obiekt został wykonany w konstrukcji stalowej słupowo – ryglowej,
- 7) wysyp do wagonów, obiekt wykonany w konstrukcji stalowej słupowo ryglowej jako konstrukcja wsporcza pod urządzenia wysypu do wagonów. Obiekt znajduje się nad torem kolejowym, nad którym jest urządzenie wyspowe,
- 8) posterunek obsługi o kubaturze 46,86 m<sup>3</sup>, obiekt wykonany w konstrukcji stalowej na rzucie prostokąta w postaci kontenera socjalnego,
- 9) zestaw kontenerowy wagi miałowej o kubaturze 121,73 m<sup>3</sup>, obiekt parterowy, niepodpiwniczony, zbudowany na rzucie prostokąta. Obiekt składa się z trzech modułów kontenerowych,
- 10) kontener S-2 o kubaturze 179,45 m<sup>3</sup>,
- 11) posterunek nr 1 o kubaturze 179,45 m<sup>3</sup>, budynek parterowy, niepodpiwniczony. Obiekt został wykonany w konstrukcji stalowej słupowo – ryglowej,
- 12) fundament wagi samochodowej, obiekt składający się z dwóch pochylni stanowiących wjazd na wagę samochodową, fundamentu wagi, trzech stalowych podestów, czterech lamp oświetleniowych, szlabanu stalowego oraz barier ochronnych zabudowanych wzdłuż wagi (płyta górna wagi została zlikwidowana),
- 13) tory kolejowe numer 118, 180, 110a, 175, 203, 203a, 202, 202a, 202c, 201, 201a, 204 oraz w części tory 131, 130,
- 14) oświetlenie torów zdawczo – odbiorczych,
- 15) wieże oświetleniowe 5 szt.,
- 16) ogrodzenie o długości ok. 84 m wykonane ze stalowych słupków o przekroju rurowym, okrągłym oraz z przęsł wykonanych ze stalowej siatki. Słupki stalowe zostały wykonane w betonowych fundamentach. Ogrodzenie zostało wyposażone w jedną bramę wjazdową wykonaną z siatki stalowej zgrzewanej,
- 17) droga dojazdowa o długości 1404 m z płyt drogowych betonowych o wymiarach 3,00 x 1,5 x 0,15 m,
- 18) dodatkowo 20 szt. płyt betonowych o wymiarach 3,00 x 1,5 x 0,15 m.

Nieruchomości położone są w Zabrze w rejonie ul. Makoszowskiej. Najbliższe otoczenie stanowią tereny przemysłowe, poprzemysłowe, linie kolejowe, tereny zadrzewione i zakrzewione oraz leśne. W dalszej odległości znajduje się zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinną. Działka nr 17/5 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Makoszowskiej. Dostęp pozostałych działek do drogi publicznej odbywa się obecnie poprzez działki numer 30/2 i 31/2 pozostające w użytkowaniu wieczystym JSW KOKS S.A., które są przedmiotem wspólnej sprzedaży oraz poprzez działkę nr 29/2, która posiada użytek Wp i co do której czynione są działania celem przekazania jej na rzecz Wód Polskich (*korzystanie z działki będzie wymagać po przekazaniu na rzecz Wód Polskich uzgodnień z Wodami Polskimi*). Drogiowa Trasa Średnicowa i autostrada A4 znajdują się w odległości ok. 3 km.

Przedmiotem sprzedaży są nakłady w postaci budynku nastawni dysponującej KMO i budynku stacji transformatorowo-rozdzielczej 6 kV przy budynku nastawni KMO oraz części układu torowego znajdującego się na działkach z których SRK S.A. korzysta na podstawie umowy dzierżawy zawartej z PKP PLK S.A. z siedzibą w Warszawie.

W obrębie nieruchomości znajduje się infrastruktura wyłączona z eksploatacji bocznicy kolejowej b. KWK „Makoszowy” obejmująca tory kolejowe wraz z rozjazdami i układem sterowania i sygnalizacji, która aktualnie nie posiada dopuszczenia do eksploatacji.

Na działce nr 26/1 znajdowały się osadniki mułowe, które zostały zlikwidowane.

W obrębie nieruchomości stanowiących przedmiot sprzedaży mogą występować elementy niezlikwidowanej podziemnej infrastruktury technicznej i konstrukcji fundamentów.

W obrębie nieruchomości stanowiących przedmiot sprzedaży zostały wydane następujące zgody na wejście w teren:

- a) działki nr 9, 15/4, 16/4, 17/5, 18/6, 26/1 położone w Zabrze w rejonie ul. Makoszowskiej były przedmiotem zgody na wejście w teren nr 702/KWKM/2022 z dnia 09.11.2022 r. w celu realizacji zadania pn. „Wykonanie badań geotechnicznych, sozologicznych, inwentaryzacji przyrodniczej i dendrologicznej”. Zadanie zostało wykonane,
- b) działki nr 16/4 i 22/1 (obecnie 26/1 i 28/1) były przedmiotem zgody na wejście w teren nr 699/KWKM/2022 z dnia 28.10.2022 r. w celu realizacji zadania pn. „Badania geotechniczne wraz z badaniami zanieczyszczeń gruntu. Budowa hal magazynowo produkcyjnych wraz z zapleciami socjalno-biurowymi i towarzyszącą infrastruktura techniczną”. Zadanie zostało wykonane.

Działki gruntu są zapisane w księgach wieczystych numer GL1Z/00013897/1, GL1Z/00013076/0, GL1Z/00072864/2 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Zabrze. Działki gruntu są własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A. Budynki, budowle i urządzenia są własnością Spółki. Dział III księgi wieczystej GL1Z/00072864/2 zawiera wpis służebności gruntowej. Działy III pozostałych oraz działy IV wszystkich ksiąg wieczystych są wolne od wpisów.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego nie został uchwalony. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze z dnia 04.07.2011r. – Uchwała nr XII/126/11 Rady Miejskiej w Zabrze – przedmiotowy teren w przeważającej części oznaczony jest symbolem: **P** – *tereny przemysłu, składów i magazynów*, w niewielkiej części jako: **ZW** – *tereny zieleni wzdłuż cieków wodnych*.

Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży można oglądać do 17.11.2023r., w dni robocze od poniedziałku do piątku po wcześniejszym uzgodnieniu pod nr tel.: (32) 717-95-87.

#### **Opis nieruchomości - część JSW KOKS S.A.**

Przedmiotem sprzedaży jest prawo użytkowania wieczystego działek gruntu nr 30/2 o pow. 68.369,00 m<sup>2</sup> i 31/2 o pow. 118.552,00 m<sup>2</sup> zapisane w księdze wieczystej nr GL1Z/00010544/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zabrze, Wydział VI Ksiąg Wieczystych wraz z prawem własności pozostałości po obiektach (budowlach) zlokalizowanych na tych działkach.

Przedmiot sprzedaży zlokalizowany jest w Zabrze w rejonie ul. Makoszowskiej na terenie byłej Koksowni „Makoszowy”. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajduje się zabudowa przemysłowa po byłej Kopalni Węgla Kamiennego KWK „Makoszowy”, tereny poprzemysłowe, linie kolejowe, bocznic, tereny zadrzewione i zakrzewione oraz leśne. W dalszej odległości znajduje się zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna. Okolica jest dobrze zagospodarowana i skomunikowana, z dużą ilością zieleni. Wjazdy i zjazdy z autostrady A4 i Drogowej Trasy Średnicowej znajdują się w odległości około 3 km.

Przedmiot sprzedaży posiada w zakresie działki nr 31/2 dostęp do drogi publicznej ul. Makoszowskiej poprzez działkę nr 17/5 (KW GL1Z/00072864/2), będącą w wieczystym użytkowaniu SRK S.A., i będącą również przedmiotem sprzedaży (*dla działek nr 30/2 oraz 31/2 została również ustanowiona, po działce 17/5, służebność drogi koniecznej*).

Działki nr 30/2, 31/2 oddziela od siebie działka nr 29/2, posiadająca użytek Wp i nie będąca przedmiotem sprzedaży. Część rzeki Czarniawka na działce 29/2 stanowi fragment zakryty (w postaci przepustu/przesklepienia rzeki, będącego przedmiotem sprzedaży w postaci nakładów budowlanych), co umożliwia przedostanie się z działki nr 31/2 na działkę nr 30/2, i dalej na nieruchomość SRK S.A.

Obecnie, zgodnie z zapisami Ustawy Prawo wodne, prowadzone są działania celem przekazania działki nr 29/2 do Wód Polskich. Ustalenie zasad korzystania z przejazdu przez działkę nr 29/2 po przekazaniu rzeki Czarniawka na rzecz Wód Polskich, będzie wymagało ze strony nabywcy uzgodnień z Wodami Polskimi.

JSW KOKS S.A., do czasu przekazania działki nr 29/2 na rzecz Wód Polskich, nie widzi przeciwwskazań do korzystania z tej działki celem przemieszczania się po zbywanej nieruchomości – nabywca jest zobowiązany do utrzymywania przepustu/przesklepienia na rzece.

Teren Przedmiotu sprzedaży nie jest objęty aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren działek nr 30/2 i 31/2 oznaczony jest symbolem P – Tereny przemysłu, składów i magazynów - istniejące oraz ZW – Tereny zieleni wzdłuż cieków wodnych. Dnia 13 kwietnia 2021 r. Rada Miasta Zabrze podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą: „Miejscowy plan

zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulicy Makoszowskiej w Zabrze" (Uchwała Nr XXXII/531/21).

#### OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W REJESTRZE GRUNTÓW I BUDYNKÓW:

Numer działki Identyfikator	Bliższe określenie położenia	Powierzchnia [ha]	Opis użytku	Oznaczenie użytku	Nr Księgi Wieczystej
<b>30/2</b> 247801_1.0005.AR_3.30/2	przy ul. Makoszowskiej	6.8369	Tereny przemysłowe	Ba	GL1Z/00010544/1
<b>31/2</b> 247801_1.0005.AR_3.31/2	Zabrze, ul. Makoszowska 15	11.8552	Tereny przemysłowe	Ba	GL1Z/00010544/1

W kartotece budynków Urzędu Miejskiego w Zabrze widnieje następujący obiekt:

- Id bud: 247801\_1.0005.AR\_3.2.12\_BUD o pow. zabudowy 99 m<sup>2</sup> (rodzaj wg KST: pozostałe budynki niemieszkalne) stanowiący w rzeczywistości ruiny obiektu po byłej KWK „Makoszowy”; Obiekt zlokalizowany na dz. nr 31/2.

Przedmiot sprzedaży jest częściowo zabudowany pozostałościami po obiektach (budowlach) byłej Koksowni „Makoszowy”. Pozostałe obiekty produkcyjne, które zlokalizowane były na dz. nr 30/2 i 31/2 zostały wyburzone do poziomu 0. Teren działek jest nierówny, kształt nieregularny, działki porośnięte są dużą ilością drzew i krzewów. Uzbrojenie - sieć: elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa biegną wzdłuż ulicy Makoszowskiej.

Na działkach gruntu nr 30/2 i 31/2 znajdują się następujące pozostałości po obiektach (budowlach), stanowiące odrębne składniki majątkowe JSW KOKS S.A.:

- 1) Ogrodzenie zewnętrzne (200322000Z) – ogrodzenie wraz z bramą zlokalizowane od strony ulicy Makoszowskiej. Wykonane częściowo z kształtowników i rur stalowych oraz częściowo z siatki na słupach betonowych.
- 2) Ogrodzenie zakładu (200323000Z) – zlokalizowane od strony rzeki Czarniawki. Wykonane z betonu na słupach betonowych i siatki na słupkach stalowych.
- 3) Droga zakładowa (200324000Z) – nawierzchnia drogi w przeważającej części z asfaltobetonu. Droga do 2002 roku użytkowana i systematycznie naprawiana. Po 2002 roku używana sporadycznie bez napraw i konserwacji.
- 4) Drogi zakładowe (200325000Z) – były drogi wewnątrzzakładowe przy budynku magazynu (budynek wyburzony), wykonane z asfaltobetonu, bez krawężników. Nawierzchnia dróg w przeważającej części z asfaltobetonu. Drogi do 2002 roku użytkowane i systematycznie naprawiane. Po 2002 roku używane sporadycznie bez napraw i konserwacji.
- 5) Bocznica kolejowa (SLT00011000Z) – pozostałości zasypane nakładem.
- 6) Droga zakładowa (200320000Z) – nawierzchnia drogi w przeważającej części z asfaltobetonu. Droga do 2002 roku użytkowana i systematycznie naprawiana. Po 2002 roku używana sporadycznie bez napraw i konserwacji.

Na działce gruntu nr 31/2 zlokalizowane są pozostałości obiektu chłodni kominowej (SLT00010000Z), który na skutek upływu lat uległ zniszczeniu i rozsypaniu. Obiekt stanowił konstrukcję drewnianą i wymaga usunięcia – usunięcie po stronie nabywcy.

#### INFORMACJE DODATKOWE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI JSW KOKS S.A.:

1. W akcie notarialnym dotyczącym nieruchomości JSW KOKS S.A. (umowie warunkowej / umowie przyrzeczonej) znajdują się następujące zapisy:
  - „Kupujący zapoznał się ze stanem przedmiotu sprzedaży, w tym nieruchomości oraz znajdujących się na nich obiektów, w szczególności stanem technicznym, stanem ekologicznym oraz stanem środowiska nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży, 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, w tym w szczególności w zakresie związanym z Decyzją Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 15.11.2022 r. znak: WSI.513.28.2019.TK.MB1.6, nawet jeśli pomimo zawartej transakcji decyzje takie zostałyby wydane względem Sprzedającego, a nie Kupującego”.
2. Załącznikiem do aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości JSW KOKS S.A. będzie mapa obrazująca lokalizację poszczególnych obiektów na terenie byłej Koksowni „Makoszowy”, które zostały wyburzone do poziomu zero.

3. Dla nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży wydana została Decyzja Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 15.11.2022 r. znak: WSI.513.28.2019.TK.MB1.6 orzekająca o wpisie o potencjalnym historycznym zanieczyszczeniu powierzchni ziemi, w odniesieniu do działki o nr ew. 2 (obręb Makoszowy, a. m. 3), położonej w rejonie ul. Makoszowskiej w Zabrze - działka gruntu nr 2 uległa podziałowi na działki gruntu nr 29/2, 30/2, 31/2.
4. JSW KOKS S.A. posiada następujące opracowania dot. zanieczyszczeń działek nr 30/2 i 31/2:
  - „Ocena ryzyka zanieczyszczenia gleby, ziemi i wód podziemnych dla terenu przemysłowego po Koksowni „Makoszowy” - ATMOTERM S.A., październik 2018 r.,
  - „Możliwość zagospodarowania terenów po byłej Koksowni Makoszowy w Zabrzu wraz z identyfikacją potrzeb w zakresie rekultywacji tego terenu” - Instytut Podstaw Inżynierii Środowiska Polskiej Akademii Nauk, marzec 2019 r.,z którymi oferenci mogą się zapoznać w siedzibie JSW KOKS S.A. po podpisaniu stosownej umowy o zachowaniu poufności.

Nieruchomość przeznaczoną do sprzedaży można oglądać do 17.11.2023r., w dni robocze od poniedziałku do piątku po wcześniejszym uzgodnieniu pod nr tel.: (32) 416-43-44, 601-740-678.

Aukcja elektroniczna poprzedzona będzie koniecznością sporządzenia za pośrednictwem portalu aukcyjnego wstępnej oferty. Termin ofertowania upływa **17.11.2023r.**, o godz. **12<sup>00</sup>**.

Dodatkowych informacji w zakresie przedmiotu przetargu można uzyskać pod numerami telefonów: **660-664-257, 519-552-184 (SRK S.A); 601-740-678, 609-537-152 (JSW KOKS S.A.).**

Dodatkowych informacji w zakresie procedury przetargowej można uzyskać pod numerami telefonów: **696-009-952, 519-552-121.**

## II. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:

1. Złożenie w portalu aukcyjnym <https://ain3-srk.coig.biz/>, w terminie do **17.11.2023r.**, do godz. **12<sup>00</sup>**, łącznej oferty na wyżej wymienione pozycje przetargowe.
2. Wniesienie wadium w podanej poniżej wysokości w terminie do dnia **17.11.2023r.**, przelewem na konto:
  - a) Część SRK S.A. w wysokości **3.278.500,00 zł**  
**Nr konta: 30 1050 1230 1000 0024 1045 1583**  
na przelewie należy wpisać – Nr aukcji, której dotyczy wpłata  
**Data wniesienia wadium jest data wpływu środków na konto Spółki,**
  - b) Część JSW KOKS S.A. w wysokości **1.767.700,00 zł**  
**Nr konta: 14 1020 2401 0000 0702 0237 0161**  
na przelewie należy wpisać – Nr aukcji, której dotyczy wpłata  
**Data wniesienia wadium jest data wpływu środków na konto Spółki,**
3. Złożenie oświadczenia o nieposiadaniu wymagalnych zobowiązań wobec SRK S.A. i JSW KOKS S.A.
4. Do oferty w portalu aukcyjnym należy dołączyć skany następujących dokumentów:
  - a) dowód wpłaty wadium – dla obu części (SRK S.A., JSW KOKS S.A.),
  - b) dla podmiotów gospodarczych - aktualny (z ostatnich 3 miesięcy) wypis z właściwego rejestru handlowego albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej oraz dokument, z którego wynika umocowanie do reprezentowania uczestnika przetargu jeśli nie wynika to wprost z przedstawionych dokumentów,
  - c) dla osób fizycznych – oświadczenie, że oferent jest osobą fizyczną nie prowadzącą działalności gospodarczej,
  - d) oświadczenie, że:
    - oferent zapoznał się i akceptuje bez zastrzeżeń stan prawny i faktyczny (w tym techniczny, ekologiczny itp.) przedmiotu przetargu,
    - oferent zapoznał się i akceptuje bez zastrzeżeń postanowienia „Regulaminu postępowania przy sprzedaży nieruchomości Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A.”,
    - oferent zapoznał się i akceptuje bez zastrzeżeń treść ogłoszenia o postępowaniu przetargowym,
    - **oferent zobowiązuje się do zapłaty należnego podatku VAT z tytułu sprzedaży nieruchomości z uwzględnieniem ewentualnych zmian opodatkowania na każdym etapie procesu sprzedaży,**
    - oferent nie posiada wymagalnych zobowiązań wobec Spółek,
    - oferent zapoznał 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”.

## III. Postanowienia ogólne:

1. W części nieuregulowanej w niniejszym ogłoszeniu obowiązują przepisy ujęte w „Regulaminie postępowania przy sprzedaży nieruchomości Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A.”, który jest do wglądu w siedzibie Spółki, w siedzibie Oddziałów Spółki i na stronie internetowej <https://srk.com.pl/oferta/regulaminy-i-wzory-dokumentow>

2. Złożenie nieprawdziwego oświadczenia o nieposiadaniu wymagalnych zobowiązań wobec SRK S.A. lub JSW KOKS S.A., skutkuje wykluczeniem z postępowania.
3. Wadium przepada na rzecz odpowiednio SRK S.A. oraz JSW KOKS S.A. jeżeli oferent nie zaoferuje co najmniej ceny wywoławczej.
4. Wadium złożone przez oferentów, których oferty nie zostaną przyjęte, zostanie zwrócone niezwłocznie po dokonaniu wyboru oferty.
5. Wadium złożone przez nabywcę zostanie zarachowane na poczet ceny, proporcjonalnie do cen wywoławczych.
6. Wadium przepada na rzecz odpowiednio SRK S.A. oraz JSW KOKS S.A., jeżeli oferent, którego oferta zostanie przyjęta, nie wpłaci całej ceny sprzedaży bądź uchyli się od zawarcia umów warunkowych oraz umów przyrzeczonych we wskazanym przez SRK S.A. oraz JSW KOKS S.A. terminie. Wadium przepada także, jeśli oferent uchyli się od zawarcia przywołanych umów względem jednego ze sprzedających (SRK S.A. albo JSW KOKS S.A.).
7. Koszty zawarcia umowy warunkowej oraz przyrzeczonej umowy sprzedaży ponosi nabywca (kupujący).
8. Przetarg uznaje się za rozstrzygnięty z chwilą zatwierdzenia jego wyników w formie uchwał przez Zarząd SRK S.A. oraz Zarząd JSW KOKS S.A., a także po uzyskaniu zgód innych organów statutowych SRK S.A. lub JSW KOKS S.A., jeśli taka zgoda będzie wymagana.
9. Nabywca nieruchomości jest zobowiązany zapłacić całą cenę sprzedaży najpóźniej w ostatnim dniu roboczym przed dniem wyznaczonym do zawarcia umowy przyrzeczonej w formie aktu notarialnego. Za zapłatę ceny sprzedaży rozumie się wpływ środków na rachunek bankowy odpowiednio SRK S.A. oraz JSW KOKS S.A.
10. Informacja dotycząca ochrony danych osobowych:
  - a. Strony oświadczają, że znane są im przepisy dotyczące ochrony danych osobowych, w szczególności ogólnego Rozporządzenia o ochronie danych UE z dnia 27 kwietnia 2016 r. (RODO).
  - b. Strony zobowiązują się w szczególności do:
    - a) przetwarzania danych osobowych wyłącznie w zakresie i celu przewidzianym w powierzonych przez Administratora zadaniach,
    - b) zachowania w tajemnicy danych osobowych do których będę mieć dostęp w związku z wykonywaniem zadań powierzonych przez Administratora,
    - c) niewykorzystywania danych osobowych w celach niezgodnych z zakresem i celem powierzonych zadań przez Administratora,
    - d) zachowania w tajemnicy sposobów zabezpieczenia danych osobowych,
    - e) ochrony danych osobowych przed przypadkowym lub niezgodnym z prawem zniszczeniem, utratą, modyfikacją danych osobowych, nieuprawnionym ujawnieniem danych osobowych, nieuprawnionym dostępem do danych osobowych oraz przetwarzaniem.
  - c. Strony przyjmują do wiadomości, iż postępowanie sprzeczne z powyższymi zobowiązaniami może być uznane za naruszenie przepisów Rozporządzenia o ochronie danych UE z dnia 27 kwietnia 2016 r. oraz ustawy z dnia 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. 2018 poz. 1000).
11. Spółka Restrukturyzacji Kopalń S.A. może odwołać lub zmienić warunki przetargu lub ogłoszenia, zamknąć przetarg bez wybrania którejkolwiek z ofert bez podania przyczyny, jak również żądać, w przypadku wystąpienia przesłanek, o których mowa w art. 70<sup>5</sup> kodeksu cywilnego, unieważnienia umowy zawartej w drodze przetargu. Analogiczne uprawnienia przysługują JSW KOKS S.A., przy uwzględnieniu woli wspólnej sprzedaży wskazanych wcześniej praw.