

**Grupa KOK sp. z o.o.**  
**41-806 Zabrze, ul. Lompy 11**

**OGŁASZA SPRZEDAŻ**  
**W TRYBIE USTNEGO PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO**

Przedmiotem przetargu jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej, dla której Sąd Rejonowy w Zabrzu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem **GL1Z/00021064/2**, składającej się z działki nr 701/213 o powierzchni 1 282 m<sup>2</sup>, obr. Zabrze, Zaborze oraz prawo własności posadowionego na niej budynku. Prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz własność nieruchomości budynkowej wpisane są w KW na rzecz Spółki Grupa KOK sp. z o.o. Umowa użytkowania wieczystego zawarta jest do 04.12.2089 roku.

**Opis przedmiotu przetargu.**

Nieruchomość zlokalizowana jest w Zabrzu, dzielnicy Zaborze, przy ul. Lompy 11 i składa się z działki nr 701/213 o powierzchni 1 282 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem biurowym. Zaborze jest peryferyjną dzielnicą Zabrza, położoną w południowo-zachodniej części miasta. Zaborze graniczy bezpośrednio z Rudą Śląską. Ulica Lompy to boczna nieprzelotowa droga, głównej ulicy Zabrza - ulicy Wolności. Nieruchomość leży w odległości ok. 200 m od tej drogi. Obecnie między ulicą Wolności, a przedmiotową nieruchomością przebiega Drogowa Trasa Średnicowa (Droga Wojewódzka nr 902) łącząca Katowice z Gliwicami. Ulica Wolności z ulicą Lompy połączona jest tunelem pieszym pod DTŚ. Dojazd do nieruchomości od ulicy Wolności oraz DTŚ, obecnie odbywa się ulicą Piotra Skargi. Tam też wybudowany jest węzeł drogowy DTŚ z ulicą Skargi, ze zjazdem i wjazdem jedynie z jezdni południowej DTŚ. Następny zjazd w kierunku zachodnim zlokalizowany jest na skrzyżowaniu DTŚ z ulicą Rymera. Najbliższy zjazd z DTŚ w kierunku wschodnim zlokalizowany jest za ulicą Kalinową, na wysokości supermarketu Lidl. Aktualnie prowadzona jest rozbudowa tego węzła drogowego. W ramach rozbudowy wykonane będzie przedłużenie ulicy Lompy i połączenie tej drogi z powyższym węzłem drogowym. W przyszłości węzeł ten będzie stanowił fragment trasy Rokitnica – Biskupice-Wirek. Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie byłej kopalni „Zabrze-Bielszowice”, zlikwidowanego pola Poręba. Otoczenie nieruchomości stanowią zabudowa biurowo-przemysłowa pozostała po zlikwidowanej kopalni, luźna zabudowa mieszkaniowo-usługowa, tereny otwarte, drogi. Odległość od centrum miasta (UM) wynosi ok. 3,5 km. Bezpośrednie powiązanie ulicy Lompy węzłem drogowym z DTŚ, znacznie poprawi skomunikowanie przedmiotowej nieruchomości oraz bardzo dużych terenów przyległych zarówno na wschód i zachód od nieruchomości. Może to spowodować napływ inwestorów na te duże do tej pory niezagospodarowane tereny. Właścicielami tych gruntów są m.in. Gmina Zabrze, firma IKEA. Rozwój tych terenów spowoduje również wzrost atrakcyjności nieruchomości.

Budynek biurowy został wybudowany w latach 60-ych XX wieku. Jest to budynek wolnostojący, czterokondygnacyjny, w pełni podpiwniczony. Po stronie zachodniej znajduje się jednokondygnacyjna przybudówka magazynowa, dobudowana w latach późniejszych. Wejście główne do budynku znajduje się po stronie wschodniej (bezpośrednio z ulicy Lompy). Dodatkowe wejścia znajdują się od strony zachodniej poprzez wiatrołap, od strony południowej oraz od strony północnej (do kotłowni). Na parterze i piętrach budynku znajdują się w zdecydowanej większości pomieszczenia biurowe. Reszta to salki szkoleniowo-wykładowe, WC, magazyny oraz kotłownia. Piwnice są wykorzystywane w części na magazyny i jako pomieszczenia pomocnicze budynku. Budynek nie posiada windy. Powierzchnia zabudowy wynosi: 819 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa (bez klatek schodowych, halli wejść i piwnic) wynosi: 2 336,26 m<sup>2</sup> – w tym pomieszczeń biurowych i pomieszczeń pomocniczych: 1 876,81 m<sup>2</sup>, korytarzy wewnętrznych 459,45 m<sup>2</sup>, kubatura wynosi ok. 13000 m<sup>3</sup>, wysokość kondygnacji (średnio) 3,0 m. Budynek wyposażony jest w infrastrukturę: elektryczną, wodociągowo – kanalizacyjną, ciepłowniczą, teletechniczną, teleinformatyczną, alarmową i monitoringu (kamery zewnętrzne, wewnętrzne, urządzenie rejestrujące), przeciwpożarową (czujki dymu na klatkach schodowych i korytarzach, kłapy oddymiające na klatkach schodowych na III piętrze), klimatyzacyjną (w części pomieszczeń), odgromową.

Część pomieszczeń biurowych znajdujących się w budynku, na podstawie stosownych umów najmu, jest wynajmowana podmiotom trzecim. Sprzedający zobowiązuje się udostępnić zanonimizowany wykaz i treść tych umów na pisemny wniosek Oferenta.

Prowadzący przetarg informuje:

- przedmiotowy obszar nie podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- budynek posiada świadectwa charakterystyki energetycznej.

Przedmiot przetargu Oferenci mogą oglądać w dni robocze od poniedziałku do piątku w godz. od 9<sup>00</sup> do 14<sup>00</sup>, po wcześniejszym telefonicznym ustaleniu terminu z Kierownikiem Zespołu ds. Organizacyjnych i Administracji P. Katarzyną Stypkowską tel. 32 717-02-35. Fakt udziału w oględzinach winien zostać potwierdzony przez Sprzedającego. W przypadku rezygnacji Oferenta z prawa dokonania wizji lokalnej, Oferent nie może w przyszłości wywodzić skutków prawnych i powoływać się na brak wiedzy w zakresie stanu nieruchomości.

**Cena wywoławcza : 6 000 000,00 zł** (słownie: sześć milionów złotych 00/100).

Cena wywoławcza jest ceną brutto (sprzedaż przedmiotu transakcji korzystać będzie ze zwolnienia z podatku od towarów i usług [VAT]).

**Wadium: 300.000,00 zł** (słownie: trzysta tysięcy złotych 00/100).

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium w formie:
  - a) przelewu bankowego w wysokości **300.000,00 zł** (słownie: trzysta tysięcy złotych 00/100) na konto Bank Ochrony Środowiska S.A. Nr rach.: 60 1540 1128 2112 0000 5906 0001 w terminie do **dnia 20 października 2022 r.** z dopiskiem „**Wpłata wadium – przetarg na zbycie nieruchomości w Zabrze przy ul. Lompy 11**”.
  - b) gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej w wysokości **300.000,00 zł** płatnej w przypadku przepadku wadium na rzecz Grupa KOK sp. z o.o.,
2. Wadium ulega przepadkowi na rzecz spółki Grupa KOK sp. z o.o. w Zabrzu w razie uchylenia się Oferenta, który przetarg wygrał, od zawarcia umowy na warunkach określonych w ofercie.
3. Przetarg ustny odbywać się będzie w drodze publicznej licytacji. Minimalne postąpienie wynosić będzie **60.000,00 zł**.
4. Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta zostanie wybrana zostanie zaliczone na poczet ceny sprzedaży. Pozostałym oferentom wadium zostanie zwrócone niezwłocznie.
5. Licytacja odbędzie się w **dniu 21 października 2022 r.** w siedzibie Spółki w Zabrzu przy ul. Lompy 11, pok. 112 o godz. **11.00**.
6. Do przeprowadzenia przetargu wystarczy uczestnictwo jednego licytanta.
7. Przed przystąpieniem do przetargu uczestnicy zobowiązani są do okazania dowodu tożsamości.
8. W przypadku innych podmiotów niż osoby fizyczne, konieczne jest dodatkowo przedłożenie dokumentu (oryginał), z którego wynika upoważnienie do reprezentowania tego podmiotu, a gdy działa pełnomocnik, konieczne jest przedłożenie pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego.
9. W przypadku osoby fizycznej, jeżeli uczestnika przetargu reprezentuje inna osoba, winna ona przedstawić pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego do uczestnictwa w przetargu, zakupu nieruchomości.
10. W przypadku małżonków, do dokonania czynności przetargowych konieczne jest stawiennictwo obojga małżonków lub jednego z nich ze stosownym pełnomocnictwem w formie aktu notarialnego lub z podpisem notarialnie poświadczonym (oryginał) drugiego małżonka, zawierającym zgodę na uczestnictwo w przetargu w celu odpłatnego nabycia nieruchomości. W przypadku rozdzielności majątkowej należy przedłożyć umowę intercyzy lub orzeczenie powodujące przymusowy ustrój rozdzielności majątkowej.
11. Na dzień sporządzenia aktu notarialnego nabywca musi posiadać ostateczną decyzję obejmującą zgodę ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, jeżeli decyzja taka będzie wymagana.
12. Okres ważności oferty rozpoczyna się w dniu zgłoszenia oferty, a kończy się z dniem zakończenia postępowania przetargowego.
13. Ciężary i korzyści związane z nieruchomością przejdą na Kupującego z chwilą jej wydania.
14. Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży ponosi Kupujący nieruchomość.
15. Do dnia podpisania notarialnej umowy sprzedaży winna być uiszczona w całości zapłata za nieruchomość. Cenę uważa się za zapłaconą z chwilą uznania rachunku bankowego wskazanego przez sprzedawcę. Za datę zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Sprzedawcy.
16. Strony transakcji zdecydują o wyborze kancelarii notarialnej.

17. Nabywca uiszczy Sprzedawcy opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości proporcjonalnej do liczonego w dniach okresu użytkowania tego gruntu w roku, w którym nastąpi sprzedaż, począwszy od dnia następnego po dniu, w którym strony podpiszą umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego nieruchomości.
18. Po zawarciu umowy przeniesienia własności w formie aktu notarialnego, nieruchomość zostanie wydana nabywcy protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie uzgodnionym przez strony.

Nabywca jest zobowiązany do zapoznania się z Regulaminem postępowania przy zbywaniu aktywów trwałych Grupy KOK sp. z o.o. Regulamin jest dostępny na stronie [www.grupakok.pl](http://www.grupakok.pl) w zakładce „Przetargi”.

Sprzedający zastrzega, że warunkiem zawarcia umowy sprzedaży powyższej nieruchomości jest uzyskanie przez sprzedającego zgód korporacyjnych.

**Uwaga:**

**I. Sprzedający informuje, że nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży jest objęta prawem pierwokupu przez:**

Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości na podstawie art. 30a ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości z dnia 20.07.2017 r.

Oznacza to, że z osobą ustaloną jako nabywca nieruchomości zostanie zawarta warunkowa umowa sprzedaży. Następnie o treści umowy sprzedaży notariusz niezwłocznie zawiadamia Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości. Prawo pierwokupu może być wykonane w terminie miesiąca od dnia otrzymania przez Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości zawiadomienia o treści umowy. Zatem zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości w formie aktu notarialnego nastąpi po wypowiedzeniu się Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości, co do treści warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości i nieskorzystania z przysługującego prawa pierwokupu.

**II. Dział III i IV KW są wolne od wpisów.**

**III. Informacja o ochronie i przetwarzaniu danych osobowych.**

1. Sprzedający jako Administrator danych osobowych informuje o obowiązkach wynikających z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej RODO) drugą stroną postępowania.
2. Administrator Pierwotny Danych Osobowych zgodnie z art.13 ust.1 i ust.2 RODO (EU) spełnił obowiązek informacyjny wobec osób, których dane udostępnia stronie umowy oraz oświadcza, że przetwarza te dane na podstawie art.6 ust.1 lit. a) f) RODO (UE).
3. Grupa KOK sp. z o.o. spełniła obowiązek informacyjny wynikający z art.13 ust.1 i ust.2 RODO (EU) na stronie internetowej spółki Grupa KOK sp. z o.o. w zakładce Ochrona Danych Osobowych.
4. Dane te są przekazywane odpowiednio przez każdą ze Stron wyłącznie w celu i zakresie określonym powyżej i druga Strona nie jest uprawniona do jakiegokolwiek innego ich przetwarzania, powierzania lub udostępniania osobom trzecim.

Sprzedający zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu bez podania przyczyn, odstąpienia od przetargu, zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

Informacje związane z opisem nieruchomości i ich stanem prawnym można uzyskać na stronie [www.grupakok.pl](http://www.grupakok.pl) lub w siedzibie Spółki pod nr tel. 32 717-02-35, mail: [k.stypkowska@kokzabrze.pl](mailto:k.stypkowska@kokzabrze.pl), Grupa KOK sp. z o.o., 41-806 Zabrze, ul. Lompy 11.

Dodatkowe informacje związane z przetargiem można uzyskać na stronie [www.grupakok.pl](http://www.grupakok.pl) lub w siedzibie Spółki pod nr tel. 32 717-02-48, mail: [m.polok@kokzabrze.pl](mailto:m.polok@kokzabrze.pl), Grupa KOK sp. z o.o., 41-806 Zabrze, ul. Lompy 11.

**ZAŁĄCZNIK:**

1. Wykaz środków trwałych.

Dział ds. Marketingu i Sprzedaży  
Główny Specjalista-Kierownik

Mariola Polok

Grupa KOK sp. z o.o.  
PROKURENT  
Katarzyna Stypkowska

Grupa KOK sp. z o.o.  
PREZES Zarządu  
Krzysztof de Mehlum

## WYKAZ ŚRODKÓW TRWAŁYCH

Pl.	Nazwa środka trwałego	Numer inwentarzowy
1.	prawo wieczystego użytkowania gruntu przy ul. Lompy 11	1/003/1
2.	budynek dyrekcji	1/100/1
3.	komin przemysłowy stalowy	1/200/8
4.	oświetlenie elewacji budynku	1/291/4
5.	kocioł olejowy BUDREUS 511/11/2011 FZI/1/37/11/11/00002	1/314/4
6.	lokalna sieć teleinformatyczna w budynku dyrekcji	1/623/12
7.	szafa aktowa przesuwana	1/808/25
8.	szafa pod zabudowę KADRY	1/808/29
9.	zabudowa aneksu kuchennego	1/808/45
10.	łada	1/808/51
11.	stacja pomp obiegowych	3/210/2
12.	szafa zabudowana drzwiami przesuwными-monitoring	3/808/554
13.	szafa zabudowana drzwiami przesuwными-monitoring	3/808/589
14.	szafa zabudowana drzwiami przesuwными-monitoring	3/808/590
15.	palnik kotła olejowego	3/310/5
16.	system alarmowy kasa	3/800/108
17.	punkt informacyjny	3/808/477
18.	zbiornik naziemny magazynu oleju	8/603/45
19.	bramka wejściowa z czytnikiem kodów	1/669/61
20.	zapora drogowa – szlaban	1/808/42
21.	aneks kuchenny - monitoring	1/808/68
22.	aneks kuchenny - monitoring	3/808/16
23.	klimatyzacja - monitoring	1/653/38
24.	klimatyzacja i wentylacja w salach szkoleń	1/653/50

Dział ds. Marketingu i Sprzedaży  
Główny Specjalista-Kierownik

Mariola Polok

Grupa KOK sp. z o.o.  
PROKURANT  
Katarzyna Stypkowska

Grupa KOK sp. z o.o.  
WICEPREZES ZARZĄDU  
Krzysztof Mehlum