

24/D/DM/DSM/EM/9681/2024
SRK/KWKCL/DMA/230-34/2023

Bytom, dnia 16.07.2024 r.

**Walne Zgromadzenie
Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A.
Ministerstwo Aktywów Państwowych
Departament Nadzoru I**

ul. Krucza 36/Wspólna 6
00-522 Warszawa

Zarząd Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A. w Bytomiu, działając na podstawie § 45 ust. 3 pkt 3) Statutu Spółki wnosi do Walnego Zgromadzenia o wyrażenie zgody na sprzedaż na rzecz Konsorcjum firm:

- 1) Przedsiębiorstwo Wytwarzania Metalowych OZAMET Agnieszka Sodel w Gliwicach (44-100) ul. Jana Pawła II 15, NIP 6311180384, REGON 241716387 – Lider Konsorcjum,
- 2) EUROTCH KRÓL Sp. komandytowa w Zabrze (41-800) ul. Dr. Bronisława Hagera 41, NIP 6482454167, REGON 278091955, KRS 0001069610,
- 3) FLA – TRANS Filip Flaszka w Dąbrowie Górniczej (42-520) ul. Idzikowskiego 139A, NIP 6292475580, REGON 364973893,

następujących praw majątkowych:

- 1) prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 112 o powierzchni 0,2462 ha,
- 2) prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 113 o powierzchni 0,2565 ha,
- 3) prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 114 o powierzchni 0,5233 ha,
- 4) prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 116 o powierzchni 0,2955 ha,
- 5) prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 119 o powierzchni 0,3345 ha,
- 6) prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 120 o powierzchni 0,3811 ha,
- 7) prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 121 o powierzchni 0,4189 ha,
- 8) prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 122 o powierzchni 0,3476 ha,
- 9) prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 123 o powierzchni 0,9019 ha,
- 10) prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 124 o powierzchni 0,4666 ha,
- 11) prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 125 o powierzchni 0,4337 ha,
- 12) prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 126 o powierzchni 0,2873 ha,
- 13) prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 127 o powierzchni 0,3078 ha,
- 14) prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 128 o powierzchni 1,1922 ha,
- 15) prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 129 o powierzchni 0,7059 ha,
- 16) prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 130 o powierzchni 0,7449 ha,
- 17) prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 131 o powierzchni 0,4986 ha,
- 18) prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 132 o powierzchni 0,5335 ha,
- 19) prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 133 o powierzchni 0,5150 ha,

20) prawo własności odpadu o kodzie 01 04 12 (odpady powstające przy płukaniu i oczyszczaniu kopalin), zlokalizowanego na działkach w ilości ok. 2,03 mln Mg, zapisanych w księdze wieczystej GL1G/00041345/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, za cenę netto w wysokości 4.570.000,00 zł, powiększoną o podatek VAT w wysokości 1.051.100,00 zł, tj. za cenę brutto w kwocie 5.621.100,00 zł.

Wartość rynkowa nieruchomości, będącej przedmiotem wniosku, zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w marcu 2023 r. i zaktualizowanym w lutym 2024 r. wynosi 6.851.712,00,00 zł.

UZASADNIENIE

Wystąpienie niniejsze uzasadnia fakt sprzedaży nieruchomości o wartości przekraczającej 3.000.000,00 zł, co zgodnie z § 45 ust. 3 pkt. 3) Statutu Spółki wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

I. Opis nieruchomości.

Spółka Restrukturyzacji Kopalń S.A. nie korzysta z nieruchomości. Nieruchomość nie jest wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej.

1. Składnik gruntowy.

Nieruchomość obejmuje działki gruntu numer 112, 113, 114, 116, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133 o łącznej powierzchni 9,3910 ha. Działki gruntu stanowiące kompleks posiadają kształt prostokąta. Działki są niezabudowane. Na działkach gruntu zlokalizowane są odpady wydobywcze o kodzie 01 04 12 (odpady powstające przy płukaniu i oczyszczaniu kopalin) w ilości ok. 2,03 ± 0,15 mln Mg. W wyniku przeprowadzonych pomiarów, wierceń i badań ustalono, że kubatura budowli ziemnej wynosi 1.269 mln m³, średnia zawartość węgla ok. 9,57%, przy ilości odpadów 1,9 mln Mg – ilość węgla 179 ± 3 tys. ton, przy ilości odpadów 2,16 mln Mg – ilość węgla 203 ± 3 tys. ton. Teren działek jest częściowo zadrzewiony i zakrzewiony. Nieruchomość posiada dostęp do wodociągu o średnicy 160 mm i napowietrznej linii elektroenergetycznej.

2. Składnik budowlany.

Nie dotyczy.

3. Stan prawny.

Nieruchomość jest zapisana w księdze wieczystej GL1G/00041345/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gliwicach. Działki gruntu są własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A. Działy III i IV księgi wieczystej są wolne od wpisów. Dla obszaru, na którym znajduje się nieruchomość, obowiązuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego przyjęty Uchwałą Rady Miejskiej w Gliwicach nr III/14/2010 z dnia 16 grudnia 2010 r. Zgodnie z planem, nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym symbolem: 6UPC – *tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej w komercyjnych strefach miasta*.

4. Lokalizacja.

Nieruchomość jest położona w Gliwicach przy ul. Ciesielskiej. Bezpośrednie otoczenie stanowią tereny niezagospodarowane oraz tereny rolnicze. W dalszej odległości znajdują się tereny mieszkaniowe jednorodzinne, obiekty oświatowe, obiekty użyteczności publicznej.

Nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej ul. Ciesielskiej. Dojazd do nieruchomości odbywa się ul. Ciesielską, a ostatni fragment gruntowej drogi dojazdowej znajduje się na nieruchomościach osób trzecich. Centrum miasta w odległości ok. 6 km, autostrada A4 w odległości ok. 4 km.

II. Postępowanie przetargowe.

1. Numer przetargu – 230-34/2023.
2. Ekspozycja oferty – www.srk.com.pl, internetowe portale branżowe – multiportal, banery i tablice informacyjne.
3. Ogłoszenie o przetargu – www.srk.com.pl, Biuletyn Informacji Publicznej Ministerstwa Aktywów Państwowych, wywieszone ogłoszenie w siedzibie Spółki, portal aukcyjny LAIN3.
4. Data ogłoszenia – 28.02.2024 r.
5. Data przetargu – 19.03.2024 r.
6. Ilość oferentów – 1, w tym dopuszczonych do udziału w postępowaniu – 1.
7. Nabywca – Konsorcjum firm:
 - 1) Przedsiębiorstwo Wytwarzania Metalowych OZAMET Agnieszka Sodel z siedzibą w Gliwicach,
 - 2) EUROTECH KRÓL Sp. komandytowa z siedzibą w Zabrze,
 - 3) FLA – TRANS Filip Flasz z siedzibą w Dąbrowie Górniczej.
8. Cena sprzedaży netto wynosi 4.570.000,00 zł.

III. Informacja ekonomiczna.

1. Wycena nieruchomości.
 - rzeczoznawca – Krzysztof Matuszek,
 - data wykonania – 06.03.2023 r.,
 - data aktualizacji – 21.02.2024 r.,
 - oszacowana wartość rynkowa – 6.851.712,00 zł, w tym:
 - wartość gruntu – 4.496.912,00 zł tj. 47,89 zł/m²,
 - wartość odpadu – 2.354.800,00 zł.
2. Stawka podatku VAT – 23%.
3. Cena wywoławcza netto w pierwszym przetargu – 6.855.000,00 zł.
4. Cena sprzedaży netto – 4.570.000,00 zł.
5. Wartość księgowa netto (stan na 31.05.2024 r.) – 878.694,76 zł.
6. Wynik na sprzedaży (zysk) – 3.691.305,24 zł.
7. Przychody uzyskiwane z przedmiotu sprzedaży – 0,00 zł/rok.
8. Data przejęcia nieruchomości – 29.06.2017 r.
9. Koszty opłat publicznoprawnych od daty przejęcia – 1.667.846,42 zł.
10. Koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży 3.372,50 zł, w tym:
 - koszty wyceny – 1.660,50 zł,
 - koszty dokumentów do umowy sprzedaży – 200,00 zł,
 - koszty publikacji oferty (multiportal) – 812,00 zł,
 - koszty tablic i banerów (ryczałt) – 600,00 zł,
 - koszty ogłoszeń prasowych (ryczałt) – 100,00 zł.

IV. Dodatkowe informacje.

Na podstawie Uchwały Zarządu SRK S.A. nr 1045/2021/Z/VIII z dnia 08.06.2021 r. nieruchomość była przedmiotem 16 przetargów przeprowadzonych w dniach:

- 1) 12.07.2021 r. z ceną wywoławczą 6.700.000,00 zł,
- 2) 06.08.2021 r. z ceną wywoławczą 6.700.000,00 zł,
- 3) 31.08.2021 r. z ceną wywoławczą 6.400.000,00 zł,
- 4) 04.10.2021 r. z ceną wywoławczą 6.100.000,00 zł,
- 5) 04.11.2021 r. z ceną wywoławczą 5.700.000,00 zł,
- 6) 27.01.2022 r. z ceną wywoławczą 5.700.000,00 zł,
- 7) 28.02.2022 r. z ceną wywoławczą 5.400.000,00 zł,
- 8) 22.03.2022 r. z ceną wywoławczą 5.400.000,00 zł,
- 9) 13.04.2022 r. z ceną wywoławczą 5.000.000,00 zł,
- 10) 17.05.2022 r. z ceną wywoławczą 5.000.000,00 zł,
- 11) 29.06.2022 r. z ceną wywoławczą 4.700.000,00 zł,
- 12) 21.07.2022 r. z ceną wywoławczą 4.500.000,00 zł,
- 13) 24.08.2022 r. z ceną wywoławczą 4.500.000,00 zł,
- 14) 26.09.2022 r. z ceną wywoławczą 4.500.000,00 zł,
- 15) 27.10.2022 r. z ceną wywoławczą 4.500.000,00 zł,
- 16) 24.11.2022 r. z ceną wywoławczą 4.500.000,00 zł,

które nie przyniosły rozstrzygnięcia ze względu na brak oferentów.

Na podstawie Uchwały Zarządu SRK S.A. nr 497/2023/Z/VIII z dnia 05.05.2023 r. nieruchomość była przedmiotem 9 przetargów przeprowadzonych w dniach:

- 1) 19.06.2023 r. z ceną wywoławczą 6.855.000,00 zł,
- 2) 17.07.2023 r. z ceną wywoławczą 6.855.000,00 zł,
- 3) 22.08.2023 r. z ceną wywoławczą 5.850.000,00 zł,
- 4) 21.09.2023 r. z ceną wywoławczą 4.570.000,00 zł,
- 5) 24.10.2023 r. z ceną wywoławczą 4.570.000,00 zł,
- 6) 15.11.2023 r. z ceną wywoławczą 4.570.000,00 zł,
- 7) 20.12.2023 r. z ceną wywoławczą 4.570.000,00 zł,
- 8) 23.01.2024 r. z ceną wywoławczą 4.570.000,00 zł,
- 9) 19.02.2024 r. z ceną wywoławczą 4.570.000,00 zł,

które nie przyniosły rozstrzygnięcia ze względu na brak oferentów.

Nabywcę wyłoniło w postępowaniu przetargowym (łącznie XXVI) przeprowadzonym w dniu 19.03.2024 r. z ceną wywoławczą 4.570.000,00 zł.

Mając na uwadze powyższe zasadnym jest wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości, będącej przedmiotem wniosku na rzecz oferenta wyłonionego w postępowaniu przetargowym.

Spis załączników:

- Uchwała nr 208/2024/Z/IX Zarządu Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A. z dnia 05.06.2024 r.
- Uchwała nr 428/2024/RN/IX Rady Nadzorczej Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A. z dnia 15.07.2024 r.
- mapa nieruchomości
- operat szacunkowy