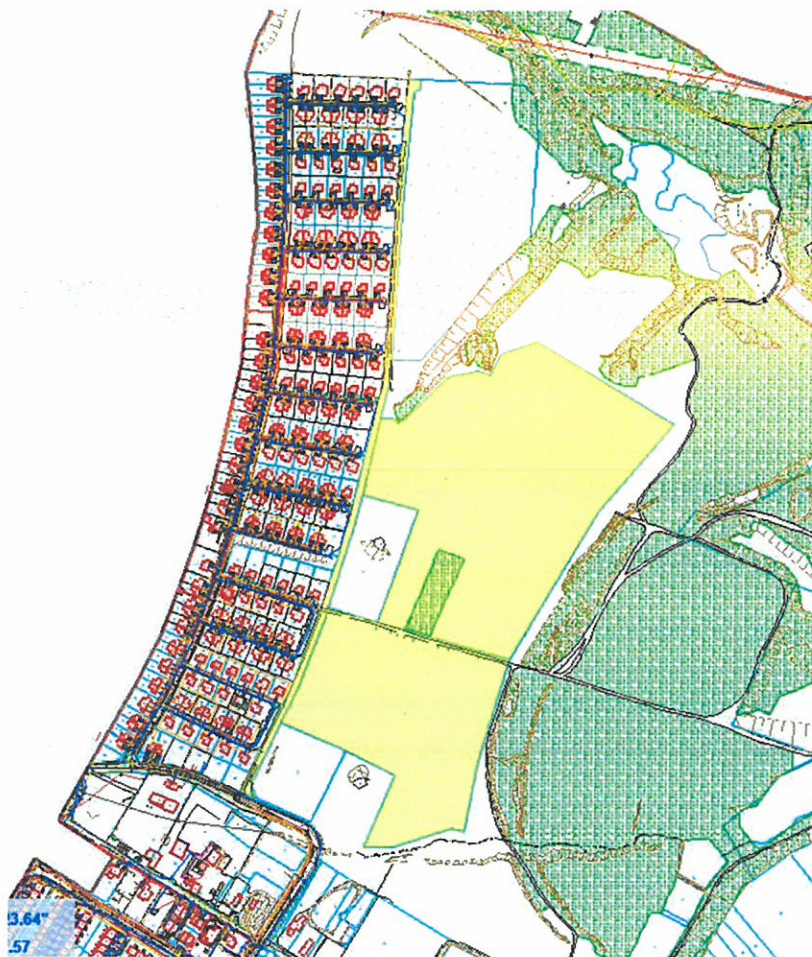


Na podstawie § 13 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r., poz. 2213), Uchwały Nr IV/24/14 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 19 grudnia 2014 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata, Zarządzenia Nr 314/2026 Prezydenta Miasta Świętochłowice z 14 lipca 2026 r. w sprawie sprzedaży w drodze rokowań nieruchomości niezabudowanej, położonej w Świętochłowicach w rejonie ulicy Lotniczej

**Prezydent Miasta Świętochłowice ogłasza
rokowania na sprzedaż**



przysługującego Gminie Świętochłowice prawa własności nieruchomości niezabudowanej, obejmującej działki:

- o identyfikatorze 247601_1.0001.3446 o powierzchni 72.686 m² (7,2686 ha),
- o identyfikatorze 247601_1.0001.3444 o powierzchni 40.144 m² (4,0144 ha),
- o identyfikatorze 247601_1.0001.3442 o powierzchni 6.944 m² (0,6944 ha),

wszystkie jednostka rejestrowa G. 125, położonej w Świętochłowicach w rejonie ulicy Lotniczej.

Łączna powierzchnia nieruchomości – 11,9774 ha.

Użytki na działkach:

247601_1.0001.3446: Lz-1,8050 ha, RIVa-4,5947 ha, RIVb-0,8367 ha, RV-0,0322 ha

247601_1.0001.3444: dr-0,1183 ha, RIVa-1,5171 ha, RIVb-2,3790 ha

247601_1.0001.3442: dr-0,0034 ha, LIV-0,0002 ha, RIVa-0,2865 ha, RIVb-0,3262 ha

1. Opis nieruchomości:

Lokalizacja:

Nieruchomość położona jest w północno-zachodniej części miasta - w dzielnicy Chropaczów, w rejonie granicy Świętochłowic z Rudą Śląską. W otoczeniu nieruchomości znajdują się łąki, domy mieszkalne, zabytkowe schrony bojowe, teren bazy transportowej. W bliskim sąsiedztwie znajduje się duży teren zielony, miejscami gęsto zadrzewiony z potokiem Lipinka i stawem Ajska, ogródki działkowe. W dalszej odległości, na terenie Rudy Śląskiej, znajdują się punkty handlowo-usługowe, osiedle bloków mieszkalnych oraz przystanki komunikacji miejskiej - tramwajowej i autobusowej, w odległości ok. 1 km. Odległość od centrum miasta wynosi ok. 4 km.

Działki graniczą z Zespołem Przyrodniczo – Krajobrazowym „Dolina Lipinki”, który objęty jest ochroną.

Kształt i topografia terenu:

Kształt działek 3446 i 3444 jest nieregularny – umożliwiający optymalną zabudowę, działka 3442 to długi i wąski pas.

Aktualne zagospodarowanie:

Działka 3446 stanowi pole uprawne, w południowej części znajduje się teren zadrzewiony, na którym zlokalizowany jest zlikwidowany szyb pokopalniany. Działka 3444 stanowi pole uprawne, przez północną część działki przebiega droga gruntowa, wzdłuż której rosną drzewa. Działka 3442 stanowi drogę o nawierzchni gruntowej.

Dostępność komunikacyjna:

Dojazd do nieruchomości realizowany jest po działce gminnej o numerze 3443/2, która jest drogą wewnętrzną – zapis w planie zagospodarowania – KW 11 (teren dróg wewnętrznych).

Uzbrojenie terenu:

W ciągu ulicy Chrobrego i w ulicach przy domach mieszkalnych przebiegają następujące sieci uzbrojenia terenu:

wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, gazociągowa.

Przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania:

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje Uchwała nr LXXII/573/23 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z 26 czerwca 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta Świętochłowice ograniczonego granicą administracyjną miasta, ulicą Chorzowską oraz projektowaną drogą północ-południe przyjętego Uchwałą nr VI/39/15 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 28 stycznia 2015 r. z późniejszymi zmianami – nieruchomość posiada zapisy:

dz. 3444, 3446 – L2.39 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

dz. 3442 – KW21 – drogi wewnętrzne.

Obciążenia, które dotyczą przedmiotu sprzedaży:

1. Nieruchomość przeznaczona do sprzedaży w części objęta była umowami dzierżawy na cele rolne (zakończone z końcem lutego 2026 r.).
2. W dniu 02 lutego 2026 r. upłynął termin do złożenia wniosków przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu ww. nieruchomości na podstawie art. 34 ust.1 pkt 1 i pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 399).
3. Księga wieczysta prowadzona dla nieruchomości w Dziale III zawiera wpisy:
 - a. Nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu w pasie gruntu o szerokości 7 m na działce nr 2909/4 na rzecz każdorazowego właściciela, użytkownika wieczystego bądź posiadacza działki

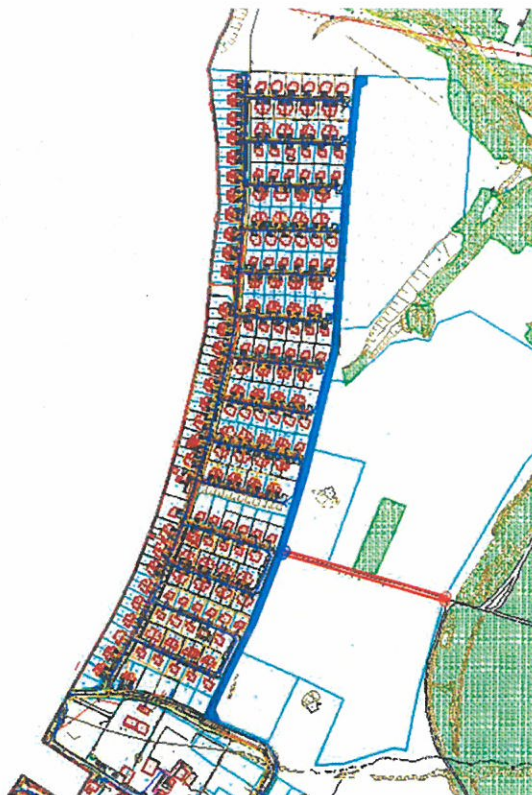
gruntu oznaczonej numerem 2909/3 objętej księgą wieczystą KA1C/(....) - a tu z urzędu przeniesiono wpis do współobciążenia z księgi wieczystej KA1C/(....)

- b. Do rejestru zabytków nieruchomych województwa śląskiego po numerem rejestru A/807/21 wpisano obiekt - dwukondygnacyjny schron bojowy (nr 15), stanowiący element grupy bojowej "Zgorzelec" obszaru warownego "Śląsk" położony w miejscowości Świętochłowice przy ulicy Kolonia Zygmunt/ulicy Ostatniej zlokalizowany na działce ewidencyjnej numer 3116/11
- c. Służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej po działce nr 3116/176, pasem gruntu o obszarze 0,6750 ha - na rzecz każdego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr 3116/175, objętej księgą wieczystą numer KA1C/(....)

2. Zobowiązania, które dotyczą przedmiotu sprzedaży:

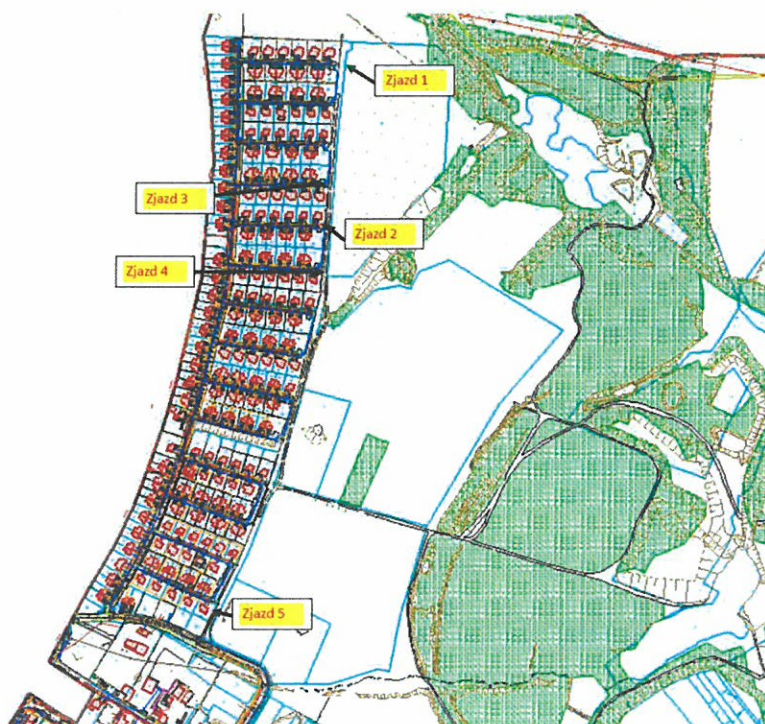
- 1. Nabywający nieruchomość zobowiązany będzie w umowie sprzedaży do realizacji na działce nr 3442 utwardzonej nawierzchni (asfaltowej, z kostki brukowej lub z innego materiału, o parametrach właściwych dla KR2) (działka 3442 w MPZP ma przeznaczenie pod drogę wewnętrzną – zapis planu KW21), w terminie do końca 2027 r., pod rygorem zapłaty kary umownej. W przypadku przekroczenia terminu realizacji utwardzonej nawierzchni, kara umowna wynosić będzie 500 tys. złotych za każdy rok przekroczenia, a w przypadku, gdy zwłoka będzie krótsza niż pełny rok, kara będzie ustalona proporcjonalnie do okresu zwłoki (pro rata temporis). Realizacja utwardzenia winna być niezwłocznie zgłoszona w formie pisemnej Zbywającemu.
- 2. Na działce nr 3444 przebiega droga gruntowa, która zapewnia dostęp do drogi publicznej – poprzez układ dróg wewnętrznych (na dz.3442 i 3443/2) – dla terenów prywatnych, inwestycyjnych i rekreacyjnych (staw Ajska) oraz dojazd służb ratunkowych do ww. terenów.
Nabywca nieruchomości w umowie sprzedaży zobowiązany będzie do zachowania przebiegu tej drogi, jej utwardzenia i bieżącego utrzymania w stanie przejezdności oraz zapewnienia swobodnego dostępu do niej. Utwardzenie drogi (o parametrach właściwych dla KR2) w śladzie jej dotychczasowego przebiegu winno nastąpić w terminie do końca 2027 r., pod rygorem zapłaty kary umownej. W przypadku przekroczenia terminu realizacji utwardzonej nawierzchni, kara umowna wynosić będzie 500 tys. złotych za każdy rok przekroczenia, a w przypadku, gdy zwłoka będzie krótsza niż pełny rok, kara będzie ustalona proporcjonalnie do okresu zwłoki (pro rata temporis). Realizacja utwardzenia winna być niezwłocznie zgłoszona Zbywającemu.
Zbywający zastrzega sobie prawo kontroli dostępności, przejezdności i stanu utrzymania drogi dojazdowej na działce 3444 w każdym czasie.
- 3. W umowie sprzedaży zostanie ustanowiona nieodpłatnie służebność gruntowa, polegająca na prawie przechodu i przejazdu na rzecz każdorazowych właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich, oznaczonych geodezyjnie jako działki nr 3441, 3443/4 i 3445, po działce 3442 na całym jej obszarze (kolor niebieski) oraz po działce 3444 – wykonywana po śladzie dotychczasowej drogi gruntowej, o szerokości pasa 8 m (tak, aby możliwe było wykonanie jezdni o szerokości min. 5 m), wzdłuż północnej granicy tej działki (kolor czerwony):





4. Zbywający dokonał ustalenia lokalizacji zjazdów na działkę 3442 z nieruchomości sąsiednich (dz. 3382, 3373/5, 3116/175 i 3116/41), na której Nabywający zobowiązany zostanie w umowie sprzedaży do urządzenia utwardzonej nawierzchni (o parametrach właściwych dla KR2), (**2. Zobowiązania, które dotyczą przedmiotu sprzedaży**). Wobec tego Nabywający zostanie w umowie sprzedaży zobowiązany do realizacji tej drogi z uwzględnieniem dokonanych ustaleń. Orientacyjne lokalizacje zjazdów zaznaczone zostały na mapie:

RUDA ŚLĄSKA



5. Nabywający nieruchomość zobowiązany będzie w umowie sprzedaży do rozpoczęcia inwestycji w terminie do 3 lat od dnia podpisania umowy sprzedaży nieruchomości, pod rygorem zapłaty kary umownej. W przypadku przekroczenia terminu na rozpoczęcie inwestycji, kara umowna wynosić będzie 10% ceny nabycia nieruchomości za każdy rok przekroczenia, a w przypadku, gdy zwłoka będzie krótsza niż pełny rok, kara będzie ustalona proporcjonalnie do okresu zwłoki (pro rata temporis). Zapis powyższy nie dotyczy urządzenia dróg, które realizowane winny być według zapisów punktu 2. **Zobowiązania, które dotyczą przedmiotu sprzedaży.**

Uwaga: Przez rozpoczęcie inwestycji, na potrzeby niniejszego postępowania, rozumie się dokonanie zgłoszenia we właściwym organie administracji budowlanej rozpoczęcia inwestycji, zgodnie z art. 41 ust. 4 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2026 poz. 524 ze zm.).

3. Przetargi na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości zostały przeprowadzone w następujących terminach:

I przetarg odbył się w dniu **14 kwietnia 2026 r. o godz. 11⁰⁰** w Urzędzie Miejskim w Świętochłowicach, ul. Katowicka 54.

II przetarg odbył się w dniu **9 lipca 2026 r. o godz. 11⁰⁰** w Urzędzie Miejskim w Świętochłowicach, ul. Katowicka 54.

4. **Zainteresowani rokowaniami** zobowiązani są do pobrania w siedzibie Urzędu pok. 118 specyfikacji warunków rokowań, złożenia pisemnego zgłoszenia udziału w rokowaniach oraz wpłaty zaliczki w ustalonej wysokości oraz terminie.

5. **Specyfikacja warunków rokowań** dostępna jest do dnia rokowań w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Świętochłowicach, ul. Katowicka 54, pok. 118. Specyfikacja jest nieodpłatna.

6. Pisemne **zgłoszenia udziału w rokowaniach** należy składać w zamkniętych kopertach w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Świętochłowicach, ul. Katowicka 54, pok. 118, do dnia **17 września 2026 r. do godziny 15.00**. Na kopercie należy umieścić dane kontaktowe zgłaszającego, w tym telefon kontaktowy i adres e-mail oraz umieścić adnotację: „**Rokowania na sprzedaż nieruchomości - ul. Lotnicza, Świętochłowice**”.

7. Zgłoszenie udziału w rokowaniach winno zawierać:

- a) imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli zgłaszającym jest osoba prawna lub inny podmiot;
- b) datę sporządzenia zgłoszenia;
- c) oświadczenie, że zgłaszający zapoznał się z warunkami rokowań, stanem faktycznym i prawnym nieruchomości oraz specyfikacją warunków rokowań i przyjmuje je bez zastrzeżeń;
- d) proponowaną cenę, wyższą od ceny wywoławczej i sposób jej zapłaty;
- e) proponowany termin zakończenia inwestycji na nieruchomości;
- f) plan zagospodarowania nieruchomości zgodny z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (rysunek) oraz opis tekstowy;
- g) dowód odpowiedniego pełnomocnictwa w przypadku, gdy oferent z niego korzysta;
- h) osoby fizyczne pozostające w ustawowej wspólności majątkowej przedkładają zgodę współmałżonka na przystąpienie do rokowań oraz zwykle pełnomocnictwo udzielone przez nieobecnego małżonka lub oświadczenie, że nieruchomość będzie nabywana z majątku odrębnego;
- i) w przypadku składania oferty przez osoby, mające zamiar nabycia nieruchomości na współwłasność, oferta winna zawierać dane wszystkich osób mających taki zamiar, wszystkie zaś dokumenty tworzące ofertę winny być podpisane przez te osoby; dodatkowo złożone winno być oświadczenie o wysokości poszczególnych udziałów;
- j) do zgłoszenia należy dołączyć kopię dowodu wpłaty zaliczki.

- 8. Cena wywoławcza do rokowań** ustalona została na kwotę **9 500 000,00 zł** (dziewięć milionów pięćset tysięcy złotych 00/100). Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tj. Dz.U. z 2025 r. poz. 775 ze zm.), do zaoferowanej ceny doliczony zostaje podatek od towarów i usług w stawce należnej na dzień sprzedaży nieruchomości. Na dzień ogłoszenia rokowań obowiązująca stawka podatku od towarów i usług wynikająca z ustawy z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tj. Dz.U. z 2025 r. poz. 775 ze zm.) wynosi 23%.
- 9. Zaliczkę w kwocie 1 000 000,- zł** (słownie: jeden milion złotych 00/100) należy wnieść przelewem na konto prowadzone przez PKO BP S.A. **nr 73 1020 2313 0000 3602 0574 0586** do dnia **17 września 2026 r.** (za datę wpłaty zaliczki przyjmuje się datę wpływu na rachunek bankowy Urzędu Miejskiego).
- W tytule przelewu należy opisać „GN/2026/zaliczka – rokowania ul. Lotnicza” oraz wpisać imię i nazwisko (lub nazwę w przypadku spółek) uczestnika/uczestników rokowań.**
- 10. Rokowania na sprzedaż nieruchomości odbędą się 23 września o godzinie 11.00 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Świętochłowicach przy ul. Katowickiej 54.**
- 11.** Zaliczkę wpłaconą przez uczestnika, który wygra rokowania, zalicza się na poczet ceny nabycia prawa własności nieruchomości, a zaliczki wpłacone przez pozostałe osoby zwraca się nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania lub zamknięcia rokowań.
- 12.** Osoba, która wygrała rokowania zostanie poinformowana o miejscu i terminie zawarcia umowy pisemnym zawiadomieniem, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia rokowań.
- 13. Zaliczka nie podlega zwrotowi**, jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości (Nabywający) nie stawi się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie ustalonym do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt poprzedzającym niniejszego ogłoszenia. W takim przypadku organizator może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacona zaliczka nie podlega zwrotowi.
- 14.** Koszty sporządzenia umowy notarialnej oraz opłaty sądowe związane z dokonaniem wpisów w księgach wieczystych ponosi Nabywający.
- 15.** Nabywający przejmuje nieruchomość w stanie istniejącym, na zasadach określonych w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 399), według danych operatu ewidencji gruntów i budynków EGiB. Ewentualne wznowienie/ustalenie granic nieruchomości Nabywający zleca na własny koszt.
- 16.** Zbywający nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne wady ukryte nieruchomości, w tym także za nieujawniony w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej przebieg podziemnych mediów, ani żadne inne wady, które nie są znane sprzedającemu w dniu zbycia nieruchomości. W przypadku istnienia w granicach działek sieci uzbrojenia technicznego Nabywający winien zapewnić służbom specjalistycznym swobodny dostęp w celu ich konserwacji, napraw, remontów, modernizacji i bieżącej eksploatacji, a w przypadku kolizji z planowaną inwestycją powinien przełożyć je na własny koszt i we własnym zakresie, w uzgodnieniu z właścicielem sieci. Okoliczności te są ryzykiem Nabywającego i nie stanowią wady nieruchomości.
- 17.** Cudzoziemcy mogą uczestniczyć w przetargu na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2278).
- 18.** Niezależnie od podanych w ogłoszeniu informacji, Nabywający odpowiada za samodzielne zapoznanie się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości, jej parametrami oraz aktualnym sposobem zagospodarowania. Rozpoznanie wszelkich warunków niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji, leży w całości po stronie Nabywającego i stanowi obszar jego ryzyka.

19. Ogłoszenie niniejsze podlega publikacji w Infopublikatorze.pl, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Świętochłowicach przy ul. Katowickiej 54.
20. Prezydent Miasta Świętochłowice zastrzega sobie prawo zamknięcia rokowań bez wybrania nabywcy nieruchomości.
21. Dodatkowe informacje można uzyskać w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Świętochłowicach, pokój nr 118, tel. 32 34 91 934.

Z up. Prezydenta Miasta
Pierwszy Zastępca
Prezydenta Miasta

Sławomir Pośpiech

GLÓWNY SPECJALISTA

Barbara Aleksiej

NACZELNIK WYDZIAŁU

Grażyna Hanzel

