

**Kraków Nowa Huta Przyszłości Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie
ogłasza postępowanie w sprawie zbycia kompleksu nieruchomości w trybie negocjacji
z ogłoszeniem**

Postępowanie prowadzone jest w oparciu o *Regulamin sprzedaży, najmu i dzierżawy nieruchomości przez Kraków Nowa Huta Przyszłości S.A. („Regulamin”)*, z którym można zapoznać się pod adresem internetowym:

https://knhp.com.pl/wp-content/uploads/2025/11/Regulamin_sprzedazy_najmu_dzierzawy_nieruchomosci_KNHP.pdf

i

<https://bip.malopolska.pl/knhp,m,319759,oferty-inwestycyjne.html>

I. Oznaczenie kompleksu nieruchomości:

Niezabudowany kompleks nieruchomości gruntowych zlokalizowany w rejonie ulicy Igołomskiej w Krakowie, na który składają się:

- 1) działka ewidencyjna nr 8/8 o powierzchni 0,5949 ha, obręb 37 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, m. Kraków, prawo własności wpisane na rzecz Skarbu Państwa, prawo użytkowania wieczystego wpisane na rzecz Agencji Rozwoju Gospodarczego Kraków – Wschód Sp. z o.o., objęta księgą wieczystą nr KR1P/00284219/7,
- 2) działka ewidencyjna nr 10/8 o powierzchni 0,1138 ha, obręb 37 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, m. Kraków, prawo własności wpisane na rzecz Agencji Rozwoju Gospodarczego Kraków – Wschód Sp. z o.o., objęta księgą wieczystą nr KR1P/00068226/9.

Łączna powierzchnia kompleksu nieruchomości wynosi 0,7087 ha.

Mapa poglądowa, obrazująca ww. kompleks nieruchomości, stanowi **załącznik nr 1 do niniejszego Ogłoszenia**.

II. Rodzaj praw będących przedmiotem sprzedaży:

Przedmiotem postępowania jest sprzedaż:

- prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr 8/8 o powierzchni 0,5949 ha, obręb 37 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, m. Kraków,
- prawa własności nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr 10/8 o powierzchni 0,1138 ha, obręb 37 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, m. Kraków.

Oferowane do sprzedaży działki można nabyć jedynie łącznie, nie dopuszcza się składania ofert częściowych.

Z treścią ww. ksiąg wieczystych można zapoznać się na portalu podsystemu dostępu do Centralnej Bazy Ksiąg Wieczystych pod adresem: <https://ekw.ms.gov.pl>.

Nabywca przejmie na siebie obowiązek usunięcia z terenu ewentualnych użytkowników korzystających z gruntu bez tytułu prawnego.

III. Opis kompleksu nieruchomości

Kompleks nieruchomości położony jest w Krakowie, w rejonie ulicy Igołomskiej.

Odległość kompleksu nieruchomości od:

- 1) węzła drogi ekspresowej S7 – ok. 4 km;
- 2) autostrady A4 – ok. 10 km;

- 3) najbliższej pętli tramwajowej – ok. 0,8 km;
- 4) centrum dzielnicy Nowa Huta (Plac Centralny im. Ronalda Reagana) – ok. 6,4 km;
- 5) Dworca Głównego PKP w Krakowie – ok. 12,8 km.

Kompleks nieruchomości o płaskim ukształtowaniu, niezabudowany, zagospodarowany zielenią.

Obsługa komunikacyjna i dostępność mediów wymagają uzyskania stosownych uzgodnień/warunków od właściwych zarządców/gestorów.

W otoczeniu znajdują się nieruchomości niezabudowane, a także zabudowa handlowo-usługowa, zabudowa przemysłowo-usługowa, magazynowa a w dalszej odległości pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Od strony zachodniej kompleksu zlokalizowana jest Strefa Aktywności Gospodarczej – „Nowa Huta Przyszłości” podobszar Igołomska Południe.

IV. Przeznaczenie nieruchomości i sposób zagospodarowania:

Kompleks nieruchomości objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „NOWA HUTA PRZYSZŁOŚCI - IGOŁOMSKA POŁUDNIE” zgodnie, z którym przedmiotowe działki ewidencyjne znajdują się w obszarze oznaczonym symbolem: U.2- tereny zabudowy usługowej.

V. Stawki oraz wysokość aktualnie obowiązujących opłat z tytułu użytkowania wieczystego:

Opłata roczna dla prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na działce ewidencyjnej 8/8 obręb 37 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, m. Kraków wynosi aktualnie 448,66 zł.

Powyższa stawka została wypowiedziana przez Skarb Państwa pismem GS-17.6843.4.0348.2020.AŚ-0001 z 12 grudnia 2022 roku. Użytkownik wieczysty wniósł wobec ww. wypowiedzenia opłaty do Samorządowego Kolegium Odwoławczego („SKO”) wnioski o ustalenie, że zmiana opłaty jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości. Aktualnie sprawa ustalenia ww. opłaty jest przedmiotem rozpatrywania. Do czasu rozstrzygnięcia należy wносить opłatę w dotychczasowej wysokości.

Działka ewidencyjna objęta jest stawką opłaty w wysokości 3% wartości nieruchomości.

Wysokość opłaty podlega aktualizacji na podstawie art. 77 ust. 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

Opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w art. 71 ust. 1 ww. ustawy wnosi się w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.

Wyłoniony w negocjacjach nabywca nieruchomości zobowiąże się do zwrotu na rzecz Agencji Rozwoju Gospodarczego Kraków-Wschód sp. z o.o. kwoty odpowiadającej części uiszczonej przez nią opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2026 wyliczonej proporcjonalnie i obejmującej okres od dnia zawarcia umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego do końca roku kalendarzowego, powiększonej o należny podatek VAT. Płatność nastąpi w terminie dwóch tygodni na podstawie otrzymanej od Agencji Rozwoju Gospodarczego Kraków-Wschód sp. z o. o faktury ze wskazanym numerem rachunku, na który należy dokonać wpłaty, listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

VI. Informacja na temat przysługującego prawa pierwokupu:

Organizator postępowania zastrzega, iż zgodnie z art. 109 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, Gminie Miejskiej Kraków przysługuje prawo pierwokupu prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 8/8 obręb 37 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, m. Kraków objętej księgą wieczystą nr KR1P/00284219/7, z którego może skorzystać w ciągu jednego miesiąca od daty doręczenia przez

notariusza zawartej umowy warunkowej sprzedaży z nabywcą nieruchomości wyłonionym w postępowaniu.

Brak jest podmiotów, którym aktualnie przysługuje prawo odkupu prawa użytkowania wieczystego lub prawa własności którejkolwiek działki składającej się na kompleks nieruchomości.

VII. Warunki udziału w postępowaniu:

- 1) Warunkiem uczestnictwa w postępowaniu jest:
 - a) posiadanie statusu przedsiębiorcy (w rozumieniu art. 431 Kodeksu cywilnego) oraz nabycie praw do kompleksu nieruchomości w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

Spełnienie warunku nastąpi poprzez złożenie dokumentu potwierdzającego posiadanie statusu przedsiębiorcy, w rozumieniu art. 43(1) Kodeksu cywilnego (np. wydruk z KRS/CEIDG).
 - b) złożenie oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości będących przedmiotem Ogłoszenia w szczególności z ich cechami pod względem topograficznym, infrastrukturalnym i środowiskowych, a także pod kątem zgodności z zamierzeniami inwestycyjnymi oferenta oraz oświadczenia, że nie będą wnoszone z tego tytułu w przyszłości żadne roszczenia w stosunku do Sprzedającego.

Warunki a-b muszą zostać spełnione łącznie.

- 2) Warunkiem zakwalifikowania się do udziału w postępowaniu jest złożenie oferty wstępnej nabycia nieruchomości w formie pisemnej której wzór stanowi **Załącznik nr 2 do Ogłoszenia**.
- 3) Pisemna oferta wstępna oraz pozostałe dokumenty i oświadczenia powinny być sporządzone i złożone w języku polskim w oryginale lub w uwierzytelnionych odpisach sporządzonych przez notariusza albo występującego w postępowaniu pełnomocnika w osobie adwokata lub radcy prawnego.

Dokumenty i oświadczenia składane w języku innym niż polski powinny być przedkładane wraz z uwierzytelnionym tłumaczeniem na język polski.

Zagraniczne dokumenty urzędowe powinny być przedkładane z uwierzytelnionym tłumaczeniem na język polski, spełniać wymogi co do legalizacji (apostille) oraz powinny być poświadczane przez właściwy konsulat/ambasadę Rzeczypospolitej Polskiej, która to placówka powinna także stwierdzić zgodność z prawem miejscowym formy sporządzenia dokumentu, chyba że przepisy prawa lub umowy międzynarodowe stanowią inaczej
- 4) Pisemna oferta wstępna powinna zawierać:
 - a) imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę (firmę) oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub jednostka organizacyjna, o której mowa w art. 331 § 1 Kc,
 - b) oferowaną cenę netto, która stanowi kwotę wyjściową do negocjacji,
 - c) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości będących przedmiotem Ogłoszenia w szczególności z ich cechami pod względem topograficznym, infrastrukturalnym i środowiskowych, a także pod kątem zgodności z zamierzeniami inwestycyjnymi oferenta oraz oświadczenia, że nie będą wnoszone z tego tytułu w przyszłości żadne roszczenia w stosunku do Sprzedającego,
 - d) datę sporządzenia oferty wstępnej i podpis osoby uprawnionej,
 - e) oświadczenie o zapoznaniu się z Regulaminem sprzedaży, najmu i dzierżawy nieruchomości przez Kraków Nowa Huta Przyszłości S.A., Ogłoszeniem o sprzedaży kompleksu nieruchomości i ze wszystkimi warunkami postępowania w nim zawartymi oraz o ich akceptacji bez zastrzeżeń.

Pisemne oferty do udziału w postępowaniu w zamkniętych kopertach z dopiskiem „Oferta wstępna na zakup kompleksu nieruchomości o łącznej powierzchni 0,7087 ha oznaczonego jako działki ewidencyjne nr 8/8 oraz 10/8 obr. 37, jedn. ewid. Nowa Huta, m. Kraków” prosimy składać w siedzibie organizatora postępowania (Kraków Nowa Huta Przyszłości S.A., Osiedle Willowe 30, 31-902 Kraków) lub przesłać za pośrednictwem operatora pocztowego bądź firmy kurierskiej na wskazany powyżej adres organizatora postępowania albo przesłać drogą elektroniczną z opatrzeniem oferty wstępnej kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym na adres: nieruchomosci@knhp.com.pl lub też poprzez platformę ePUAP na adres: /KNHP_SA/domyslna, w terminie do dnia **28 listopada 2025 roku do godz. 10.00**.

Oferty wstępne będą przyjmowane **w godz. 9.00 - 16.00**, przy czym **28 listopada br.** termin przyjmowania ofert wstępnych jest wyznaczony **do godz. 10.00**. W przypadku oferty wstępnej przesłanej za pośrednictwem operatora pocztowego bądź firmy kurierskiej decyduje data i godzina jej doręczenia.

Otwarcie ofert wstępnych jest niejawne i nastąpi w dniu **28 listopada 2025 r. o godzinie 11.00** w siedzibie organizatora postępowania- tj. Kraków Nowa Huta Przyszłości S.A., Osiedle Willowe 30, 31-902 Kraków.

Weryfikacja ofert wstępnych dokonywana jest w oparciu o dostępne informacje w rejestrach publicznych oraz dokumenty przekazane wraz z ofertą wstępną.

Zespół powołany do przeprowadzenia postępowania dokona oceny ofert wstępnych pod kątem spełnienia warunków postępowania, spełnienia kryteriów określonych w Ogłoszeniu, kwalifikując je do etapu negocjacji lub postanawiając o ich odrzuceniu.

W toku oceny ofert wstępnych Zespół powołany do przeprowadzenia postępowania może żądać uzupełnień lub wyjaśnień.

Odrzuceniu podlegają następujące oferty wstępne:

- 1) niespełniające warunków/kryteriów określonych w Ogłoszeniu,
- 2) złożone po upływie wyznaczonego terminu,
- 3) podpisane przez osobę nieumocowaną do reprezentacji,
- 4) dotknięte innymi brakami lub niezgodnościami z Ogłoszeniem.

Zespół poinformuje oferentów, którzy zostali zakwalifikowani do etapu negocjacji o ich terminie i miejscu.

Za przeprowadzenie negocjacji odpowiada Zespół.

Jeśli wpłynęła więcej niż jedna oferta wstępna i żadna nie podlega odrzuceniu, lub jeżeli Zespół tak postanowi, Zespół prowadzi negocjacje z każdym oferentem oddzielnie.

Negocjacje prowadzone są ustnie. Mają na celu omówienie warunków przedstawionych w ofercie wstępnej a także określenie istotnych postanowień umowy i stworzenie podstaw dla sformułowania oferty ostatecznej lub do zawarcia umowy, w przypadku negocjacji prowadzonych wyłącznie z jednym oferentem.

Negocjacje prowadzone będą z poszanowaniem zasad poufności.

Dopuszcza się przeprowadzenie więcej niż jednej rundy negocjacji z każdym oferentem.

Przebieg negocjacji podlega protokołowaniu.

Po przeprowadzonych negocjacjach oferenci składają oferty ostateczne. O terminie składania ofert ostatecznych oraz warunkach ich otwarcia oferenci zostaną powiadomieni pisemnie.

Zarząd KNHP dokonuje wyboru i zatwierdza go stosowną uchwałą. Następnie Spółka przystępuje do czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży, z zastrzeżeniem § 7 Regulaminu.

O wyniku postępowania poinformowani zostaną wszyscy oferenci biorący udział w negocjacjach.

Jeżeli wybrany oferent uchyla się od zawarcia umowy, o której mowa powyżej, Zespół może po ponownej analizie ofert ostatecznych złożonych przez oferentów uczestniczących w negocjacjach wybrać jednego z pozostałych oferentów lub unieważnić postępowanie.

Termin związania ofertą ostateczną wynosi **90 dni** od jej złożenia.

VIII. Miejsce publikacji ogłoszenia o postępowaniu:

Ogłoszenie o negocjacjach i jego warunkach zostało opublikowane na stronie internetowej Kraków Nowa Huta Przyszłości S.A., na stronie podmiotowej Kraków Nowa Huta Przyszłości S.A. w Biuletynie Informacji Publicznej.

IX. Informacje dodatkowe:

Spółce przysługuje prawo odwołania ogłoszonych negocjacji albo ich zamknięcia bez wyłonienia nabywcy, bez podania przyczyny lub unieważnienia negocjacji po ich zakończeniu

Spółce przysługuje prawo żądania od oferentów dokumentów i informacji niezbędnych do identyfikacji i weryfikacji tożsamości oraz beneficjenta rzeczywistego, prowadzenia analizy ryzyka i wypełnienia innych obowiązków wynikających z ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu.

Zarząd KNHP, w uzasadnionych przypadkach, może odstąpić od stosowania postanowień niniejszego Regulaminu w całości lub w części, w każdym czasie. Każdorazowe odstąpienie od stosowania niniejszego Regulaminu wymaga uprzedniej uchwały Zarządu zawierającej uzasadnienie odstąpienia.

Organizator postępowania - Kraków Nowa Huta Przyszłości S.A. - działa w niniejszym postępowaniu jako pośrednik Agencji Rozwoju Gospodarczego Kraków – Wschód Sp. z o.o.

X. Tryb odwoławczy:

Oferent biorący udział w negocjacjach może zaskarżyć w formie pisemnej czynności związane z postępowaniem do Zarządu Spółki, w terminie 5 dni roboczych od dnia otrzymania informacji o wyniku postępowania.

Zarząd Spółki rozpatruje skargę w terminie 5 dni roboczych od dnia jej otrzymania.

Zarząd Spółki może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności w postępowaniu albo unieważnić postępowanie albo uznać skargę za niezasadną.

XI. Ochrona danych osobowych:

Zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych; Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1, dalej „RODO”), informujemy, że:

- a) Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest **Kraków Nowa Huta Przyszłości Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie** (dalej „KNHP”), Osiedle Willowe 30, 31-902 Kraków, KRS 0000546817, tel.: (+48) 12 348 01 55; e-mail: biuro@knhp.com.pl.
- b) Dane kontaktowe Inspektora Ochrony Danych: iod@knhp.com.pl.

- c) Podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych jest ocena złożonej oferty w związku z Ogłoszeniem o zaproszeniu do negocjacji, tj. podjęcie działań na żądanie osoby, której dane dotyczą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. [b] RODO oraz wypełnienie obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze na podstawie art. 6 ust. 1 lit [c] RODO.
- d) Pani/Pana dane osobowe zostaną ujawnione Agencji Rozwoju Gospodarczego Kraków-Wschód Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, os. Willowe 30, 31-902 Kraków, KRS 0000040815, w przypadku, gdy KNHP pośredniczy na rzecz ww. podmiotu w zakresie oceny złożonej oferty w związku z zaproszeniem do negocjacji. Pani/Pana dane osobowe mogą zostać ujawnione upoważnionym pracownikom Administratora, pomiotom świadczącym usługi na rzecz Administratora na podstawie odrębnych umów powierzenia przetwarzania danych osobowych m.in. podmiotom świadczącym usługi prawne, dostawcom usług teleinformatycznych oraz innym podmiotom/instytucją i osobom upoważnionym do odbioru Pani/Pana danych na podstawie odpowiednich przepisów prawa.
- e) Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez Administratora nie dłużej niż jest to konieczne – co najmniej przez okres wskazany w stosownych przepisach prawa, dotyczących przekazywania materiałów archiwalnych do archiwów państwowych i brakowania dokumentacji niearchiwalnej.
- f) Pani/Pana dane osobowe nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu, o którym mowa w RODO.
- g) Przysługuje Pani/Panu prawo do żądania od Administratora dostępu do danych osobowych dotyczących swojej osoby, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych oraz prawo do przenoszenia danych – w przypadkach i na warunkach określonych w RODO.
- h) Ma Pani/Pan prawo wnieść skargę do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, jeżeli uważa Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy prawa.
- i) Podanie danych osobowych jest dobrowolne, lecz niezbędne do złożenia oferty w związku z ogłoszeniem o zaproszeniu do negocjacji.

Szczegółowych informacji i wyjaśnień udziela organizator postępowania – Kraków Nowa Huta Przyszłości S.A. - pod adresem: Osiedle Willowe 30, 31-902 Kraków, w godzinach od 9.00 do 16.00. Informacje i wyjaśnienia mogą zostać również udzielone mailowo. Korespondencję elektroniczną należy kierować na adres: nieruchomosci@knhp.com.pl.

