**Certyfikacja nieruchomości**

**- regulamin -**

**I.                    Zasady ogólne.**

1.      Regulamin określa procedurę certyfikowania nieruchomości położonych poza granicami Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej według jednolitych kryteriów opracowanych i wdrażanych przez Katowicką SSE S.A.. Kryteria oceny nieruchomości w ramach procedury certyfikacji, umowa o certyfikację oraz formularz zgłoszeniowy stanowią załącznik do niniejszego regulaminu.

2.      Ocena nieruchomości dokonywana jest przez Katowicką SSE S.A. pod kątem zestandaryzowanych cech nieruchomości (formalnych, infrastrukturalnych i lokalizacyjnych) opracowanych z uwzględnieniem przydatności ocenianej nieruchomości do prowadzenia na niej działalności gospodarczej.

3.      Certyfikat – dokument wydawany przez Katowicką SSE S.A. po przeprowadzeniu procesu certyfikacji, zawierający ocenę, że nieruchomość spełnia na dzień wydania certyfikatu określone kryteria.

**II.                  Wszczęcie procedury certyfikacji.**

1.      Procedura certyfikacji przeprowadzana jest przez Katowicką SSE S.A. na wniosek właściciela nieruchomości, użytkownika wieczystego lub władającego nieruchomością po przesłaniu drogą elektroniczną formularza zgłoszeniowego, dostępnego na stronie [www.ksse.com.pl](http://www.ksse.com.pl/)

2.      Ocenę nieruchomości w ramach certyfikacji dokonuje Zespół ds. Certyfikacji (zwany dalej Zespołem), który jest tworzony przez Zarząd Katowickiej SSE S.A. i w jego skład wchodzi po jednym pracowniku z każdej Podstrefy Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Zespołowi przewodniczy osoba wskazana przez Prezesa Zarządu Katowickiej SSE S.A.

3.      Zespół na podstawie informacji uzyskanych w formularzu zgłoszeniowym podejmuje:

                                                                          i.      decyzję o odrzuceniu wniosku o certyfikację – decyzja nie wymaga uzasadnienia i jest ostateczna;

                                                                        ii.      kieruje do Zarządu Katowickiej SSE S.A. wniosek o wszczęcie procedury certyfikacji wraz z propozycją podpisania umowy o certyfikację, a Przewodniczący Zespołu wyznacza 2 jego członków do prowadzenia oceny w ramach procedury certyfikacji.

**III.                Procedura certyfikacji**

1.      Certyfikacja nieruchomości dokonywana jest przez dwóch członków Zespołu, wyznaczonych przez Przewodniczącego Zespołu.

2.      Po podpisaniu umowy o certyfikację wyznaczeni członkowie Zespołu dokonują oceny nieruchomości według przyjętych kryteriów certyfikacji opisanych szczegółowo w kryteriach oceny nieruchomości, a w szczególności:

                                                                          i.      Występują do właściciela nieruchomości o przedstawienie dokumentacji nieruchomości;

                                                                        ii.      dokonują oględzin nieruchomości, w tym istniejącej infrastruktury technicznej nieruchomości i jej bezpośredniego otoczenia;

3.      Ocena nieruchomości, o której mowa w ust. 2 dokonywana jest w oparciu o kryteria oceny nieruchomości i zadaniem wyznaczonych członków Zespołu jest uzyskanie wszystkich niezbędnych informacji do dokonania oceny nieruchomości.

4.      W razie nie uzyskania przez wyznaczonych członków Zespołu wszystkich niezbędnych danych i informacji wymaganych do oceny nieruchomości pod kątem przyjętych kryteriów, zwracają się oni do właściciela nieruchomości o ich przedstawienie w terminie nie krótszym niż 14 dni pod rygorem odstąpienia od procedury certyfikacji. W razie nie otrzymania w terminie wymaganych dokumentów Zespół podejmuje ostateczną decyzję o odstąpieniu od certyfikacji zawiadamiając o tym wnioskodawcę oraz Zarząd Katowickiej SSE S.A..

5.      Po uzyskaniu od wnioskującego o przeprowadzenie certyfikacji wszystkich danych i informacji niezbędnych do oceny czy nieruchomość spełnia kryteria oceny, Zespół dokonuje oceny i rekomenduje Zarządowi podjęcie decyzji o przyznaniu certyfikatu i w zależności od uzyskanej oceny wydanie zaleceń.

6.      Wniosek Zespołu powinien być właściwie uzasadniony i udokumentowany.

**IV.              Uzasadnienie**

1.      W razie dostarczenia przez wnioskującego wszystkich wymaganych przez Zespół danych i informacji niezbędnych do wydania oceny czy dana nieruchomość spełnia kryteria uzyskania certyfikatu Zarząd Katowickiej SSE S.A. wydaje na wniosek Zespołu zalecenia po spełnieniu których możliwe będzie uzyskanie certyfikatu zawierającego wyższą ocenę.

2.      Uzasadnienie zawiera:

                                                                          i.      Informację o ocenie uzyskanej w ramach certyfikacji;

                                                                        ii.      informację na temat postulowanych przez Zespół działań, które powinny być podjęte przez wnioskującego o wydanie certyfikatu, aby nieruchomość mogła otrzymać w przyszłości wyższą ocenę w ramach certyfikacji.

3.      Uzyskanie uzasadnienia uprawnia wnioskującego do ponownego wystąpienia z wnioskiem o wydanie certyfikatu, w okresie nie późniejszym niż rok licząc od dnia wydania zaleceń. W takim wypadku Zespół dokonuje ponownej oceny nieruchomości i rekomenduje Zarządowi

                                                                          i.      podjęcie decyzji o utrzymaniu certyfikatu w dotychczasowej kategorii;

                                                                        ii.      podjęcie decyzji o przyznaniu certyfikatu z wyższą oceną.

**V.                Certyfikat.**

1.      Po dokonaniu oceny nieruchomości Zespół informuje Zarząd Katowickiej SSE S.A. o uzyskanej ocenie i rekomenduje wydanie certyfikatu wraz z określeniem oceny i wydanie uzasadnienia.

2.      Wydany certyfikat zawiera ocenę wynikającą z zastosowania jej kryteriów. Ocena składa się z liter, z której każda daje notę odpowiednio do danej kategorii (określonych w pkt. I 2): od **A** (ocena najwyższa) do **G** (ocena najniższa kwalifikująca).

3.      Certyfikat stanowi potwierdzenie, iż na dzień jego wydania nieruchomość uzyskała ocenę określającą jej przydatność do procesu inwestycyjnego według standardów Katowickiej SSE S.A.

**VI.              Kryteria oceny**

Zespół dokonuje oceny nieruchomości w oparci o zastosowaną metodologię i następujące kryteria oceny w poszczególnych kategoriach oceny:

**i.      Kategoria I (pierwsza litera oceny) – warunki formalne:**

        Położenie;

        Rodzaj nieruchomości;

        Powierzchnia (w ha);

        Plan zagospodarowania przestrzennego;

        Księga Wieczysta (aktualny odpis);

        Wypis z rejestru gruntów;

        Mapa zasadnicza;

        Mapa ewidencyjna;

        Wizja lokalna;

        Istniejące ekspertyzy;

        Przeznaczenie terenu;

        Stan prawny.

**ii.      Kategoria II (druga litera oceny) – warunki infrastrukturalne:**

-         Uzbrojenie;

-         Istniejąca zabudowa.

**iii.      Kategoria III (trzecia litera oceny) – warunki lokalizacyjne:**

-         Własność;

-         Lokalizacja;

-         Uwarunkowania geofizyczne.

**VII.            Warunki korzystania z certyfikatu.**

1.      Właściciel nieruchomości posiada prawo do umieszczania w ofercie inwestycyjnej informacji o posiadaniu certyfikatu wydanego przez Katowicką SSE S.A. oraz oznaczania nieruchomości (tablice informacyjne) poprzez podanie informacji o posiadaniu certyfikatu.

2.      Właściciel nieruchomości posiada obowiązek informowania Katowickiej SSE S.A., na każde jej żądanie, o stanie nieruchomości oraz o wszystkich zmianach jakie zaszły na nieruchomości i w jej bezpośrednim otoczeniu, które mogą mieć wpływ na zmianę oceny wydanej w ramach certyfikatu.

3.      W przypadku nie przedstawienia żądanych przez Katowicką SSE S.A. informacji lub przedstawienia informacji nieprawdziwych, Katowicka SSE S.A. podejmuje decyzję o unieważnieniu certyfikatu i jej decyzja jest ostateczna.

4.      Katowicka SSE S.A. prowadzi bazę danych o nieruchomościach posiadających certyfikat i udostępnia ją na swojej stronie internetowej.

5.      W przypadku cofnięcia certyfikatu Katowicka SSE S.A. powiadamia o tym fakcie na stronie internetowej, a właściciel nieruchomości zobowiązany jest do usunięcia informacji o posiadaniu certyfikatu pod rygorem zapłaty kary umownej, której wysokość i zasady zapłaty określa umowy o certyfikację.

6.      Certyfikat wygasa, poza przypadkami określonymi w innych punktach regulaminu, w przypadku zbycia nieruchomości posiadającej certyfikat.

**VIII.          Postanowienia końcowe.**

1.      Zasady wynagrodzenia za przeprowadzenie procedury certyfikacji, warunki jego wypłaty oraz kary umowne z tytułu naruszenia postanowień umowy i niniejszego regulaminu określa umowa o certyfikację.

2.      Postanowienia umowy określane są w drodze indywidualnych negocjacji z wnioskującym o przeprowadzenie certyfikacji, po zebraniu danych i informacji na podstawie formularza zgłoszeniowego, o którym mowa w pkt II.3.

3.      Dokumenty składane przez wnioskującego w trakcie procedury o wydanie certyfikatu są przedkładane w kopiach potwierdzonych za zgodność z oryginałem (notariusz, radca prawny, adwokat lub Katowicka SSE S.A., gdy kopie są przedkładane wraz z oryginałami do wglądu). Dokumentacja przechowywana jest w siedzibie Katowickiej SSE S.A. przez okres co najmniej 2 lat od dnia utraty ważności przez certyfikat w przypadkach określonych w regulaminie.

4.      Po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3 dokumentacja jest niszczona lub przekazywana wnioskującemu o wydanie certyfikatu na jego wniosek.

5.      Katowicka SSE S.A. nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu przyznania certyfikatu na podstawie niepełnych lub nieprawdziwych danych i informacji uzyskanych przez Zespół.

6.      Regulamin przyjęto na mocy uchwały Zarządu Katowickiej SSE S.A. nr 146/2005 z dnia 26 kwietnia 2005r.

7.      Postanowienia regulaminu wchodzą w życie z dniem podjęcia uchwały.