



DPO.2111.1.2021.MO

# Specyfikacja Istotnych Warunków Przetargu

Ksawerów, ul. Szkolna

Przetarg odbędzie się w dniu 25 maja 2021 roku  
w siedzibie Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Spółka Akcyjna  
przy ul. Ks. Biskupa Wincentego Tymienieckiego 22 G w Łodzi

Zatwierdził:

Zarząd ŁSSE S.A.  
uchwałą nr 43/2021 z dnia 7 maja 2021 roku

<b>Spis treści</b>	<b>str.</b>
1. Przedmiot przetargu	3
2. Opis nieruchomości	3
3. Cena nieruchomości	6
4. Wymagania dotyczące wadium	6
5. Forma udostępnienia nieruchomości.	7
6. Warunki dopuszczenia i udziału w przetargu	7
7. Kryteria oceny ofert	8
8. Szczegółowy tryb prowadzenia postępowania przetargowego	10
9. Odstąpienie od przetargu	11

Załączniki:

1. Mapa z oznaczeniem przedmiotu przetargu
2. Księga wieczysta LD1P/00063750/8
3. Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów
5. Wzór oferty
6. Wzór oświadczenia o zapoznaniu się z warunkami przetargu i przedmiotem przetargu

## 1. Przedmiot przetargu

Przedmiotem przetargu jest sprzedaż nieruchomości gruntowej, położonej w Ksawerowie, w obrębie 10 Ksawerów, oznaczonej jako działka gruntu o numerze 2192/6 o powierzchni 1,6694 ha, dla której Sąd Rejonowy w Pabianicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LD1P/00063750/8.

Księga wieczysta pobrana ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Specyfikacji.

Nieruchomość stanowi własność Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. (zwanej dalej ŁSSE S.A.) i jest położona na terenie Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Podstrefa Łódź Kompleks 6 – zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 2008 r. w sprawie łódzkiej specjalnej strefy ekonomicznej /tekst jednolity: Dz.U. 2019 poz. 328/.

W odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości prawo pierwokupu przysługuje:

- 1) Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa (dawniej: Agencji Nieruchomości Rolnych) na rzecz Skarbu Państwa na podstawie art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa /tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 2243/ oraz
- 2) Gminie Ksawerów na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 990/.

## 2. Opis nieruchomości

Nieruchomość będąca przedmiotem przetargu jest niezagospodarowana, nieużytkowana oraz ogrodzona. Na działce znajduje się nieużytkowany budynek gospodarczy o powierzchni ok. 34 m<sup>2</sup> wraz z przyłączem energetycznym oraz elementy kanalizacji deszczowej oznaczone na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej Specyfikacji. Ponadto na terenie działki może występować także drenaż odwadniająca.

ŁSSE S.A. nie wyklucza istnienia w terenie innych urządzeń podziemnych, o których brak jest informacji w instytucjach branżowych.

Nieruchomość jest zadrzewiona i zakrzaczona. Pozwolenie na wycięcie drzew nabywca nieruchomości będzie mógł uzyskać po wykonaniu ich inwentaryzacji oraz uzyskaniu decyzji pozwolenia na budowę. Koszt wycięcia drzew ponosi nabywca nieruchomości.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej. Działka przylega do pasa drogowego drogi powiatowej nr 3303E (ul. Szkolna w Ksawerowie). Dodatkowo obszar inwestycyjny, w skład którego wchodzi działka będąca przedmiotem przetargu, posiada dojazd od strony północnej, tj. z drogi ekspresowej S14 węzeł drogowy „Rypułtowiec”, zjazd na drogę powiatową nr 3307E w kierunku Pabianic (ul. Rypułtowska w Pabianicach) a następnie na rondzie 3 zjazd w kierunku wschodnim do ul. Miele później przez ul. Towarową oraz Hurtową w drogę powiatową nr 3303E w kierunku Pabianic (ul. Szkolna w Ksawerowie).

Przedmiotowa działka została odłączona z księgi wieczystej o numerze LD1P/00040421/6, w której w dziale III wpisano następujące ograniczone prawa rzeczowe na rzecz Gminy Ksawerów:

1. nieodpłatna, na czas nieoznaczony, służebność przesyłu oznaczona na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do aktu kolorem czerwonym, polegająca na :
  - 1) prawie do eksploatacji, konserwacji, naprawy, remontu, modernizacji, wymiany lub usunięcia elementów sieci wodociągowej wraz z oprzyrządowaniem elektrycznym, usytuowanych na działkach gruntu nr 2164/73, 2164/74 i 2164/75 (działki nr 2164/74 i 2164/75 zostały podzielone zgodnie z mapą podziału nr P.1008.2017.3386 z dnia 01.12.2017 r. na działki 2192/1, 2192/2, 2192/3, 2192/4, 2192/5, 2192/6 oraz 2192/7);
  - 2) prawie korzystania z pasa gruntu o szerokości 5 m (pięć metrów) obejmującego wyżej wymienione instalacje, oznaczonego kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do aktu, w celu realizacji czynności określonych w par. 5 ustępie 1 punkcie 1;

- 3) obowiązku znoszenia przez każdorazowego właściciela działek gruntu nr 2164/73, 2164/74 i 2164/75, (działki nr 2164/74 i 2164/75 zostały podzielone zgodnie z mapą podziału nr P.1008.2017.3386 z dnia 01.12.2017 r. na działki 2192/1, 2192/2, 2192/3, 2192/4, 2192/5, 2192/6 oraz 2192/7) ograniczeń i zakazów wynikających z istnienia wyżej wymienionych instalacji określonych w par. 5 ustępie 1 punkcie 1, a polegających na korzystaniu z przedmiotowych działek gruntu w sposób uwzględniający obowiązujące aktualnie przepisy dotyczące sieci wodociągowej i kabli elektrycznych.
2. nieodpłatna, na czas nieoznaczony, służebność przesyłu, polegająca na:
- 1) prawie do eksploatacji, konserwacji, naprawy, remontu, modernizacji, wymiany lub usunięcia elementów sieci wodociągowej, istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, istniejącej sieci kanalizacji deszczowej - stanowiącej własność Gminy Ksawerów - na działkach gruntu nr: 2164/74, 2164/75, 2164/66, 2164/67, 2164/68;
  - 2) prawie korzystania z pasa gruntu obejmującego wyżej wymienione instalacje, oznaczone na mapie stanowiącej załącznik nr 1 od aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu:
    - a) kolorem zielonym dla sieci kanalizacji deszczowej, w zachodniej części działek : 2164/66, 2164/67, 2164/68, na długości 190 metrów wzdłuż granicy działek - o szerokości 5 metrów;
    - b) kolorem niebieskim dla sieci wodociągowej, w północnej części działki nr 2164/66 na długości 140 metrów i we wschodniej części działek nr 2164/74, 2164/75 wzdłuż granicy działek, na długości 360 metrów wzdłuż granicy działek - o szerokości 5 metrów;
    - c) kolorem brązowym dla sieci kanalizacji sanitarnej, w południowej części działki nr 2164/68 na długości 145 metrów wzdłuż granicy działki - o szerokości 2,5 metra oraz na działce nr 2164/75 na długości 330 metrów od granicy z działką nr 2164/69 do granicy z działką nr 2164/56 - o szerokości 5 metrów w celu realizacji czynności określonych w pkt.2;
3. obowiązku znoszenia przez każdego właściciela działek gruntu: 2164/74, 2164/75, 2164/66, 2164/67, 2164/68, lub ich fragmentów, ograniczeń i zakazów wynikających z istnienia wyżej wymienionych instalacji, polegających na korzystaniu z nieruchomości obciążonej w sposób uwzględniający aktualne przepisy dotyczące kanalizacji i sieci wodociągowej.

**Ww. służebności przesyłu nie dotyczą fizycznie działki 2192/6 i nie zostały ujawnione w dziale III księgi wieczystej o numerze LD1P/00063750/8, założonej dla ww. działki 2192/6.**

Oferowana nieruchomość jest wolna od zobowiązań na rzecz osób trzecich.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno-zachodniej części miejscowości Ksawerów, gmina Ksawerów, przyjętym uchwałą nr LXV/467/2018 Rady Gminy Ksawerów z dnia 23 maja 2018 roku /Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 13.06.2018 r., poz. 3043/, nieruchomość będąca przedmiotem przetargu położona jest na terenie oznaczonym symbolem 2.P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (87%). Część nieruchomości położona jest także na terenie oznaczonym 1.ZL – tereny zieleni izolacyjnej (10%) oraz 3.W – tereny wód powierzchniowych (2%) i 2.W – tereny wód powierzchniowych (1%).

Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu stanowi załącznik nr 3 do niniejszej Specyfikacji.

W ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Pabianicach przedmiotowa nieruchomość sklasyfikowana jest jako inne tereny zabudowane Bi (0,1275 ha), grunty rolne zabudowane Br-R klasy IVa (1,0308 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych Lzr-R klasy IVb (0,0101 ha) i klasy V (0,2963ha), grunty orne R klasy: IVa (0,1451 ha) oraz grunty pod rowami W-R klasy IVa (0,0519 ha).

Uproszczony wypis z rejestru gruntu stanowi załącznik nr 4 do niniejszej Specyfikacji.

Na przedmiotowej działce znajdują się urządzenia melioracji wodnych. Tym samym grunty wymagają zezwolenia w formie decyzji na wyłączenie ich z produkcji rolniczej. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 roku

o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 1161 z późn. zm.) należność za wyłączenie 1 ha gruntów zmeliorowanych wynosi 233.160,00 zł/ha. Należność podlega zwolnieniu w przypadku gdy wartość gruntu przekracza wartość należności na podstawie art. 12 ust. 6 przedmiotowej ustawy.

Zgodnie z informacją przekazaną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu przedmiotowa działka zlokalizowana jest w obszarze zmeliorowanym, dla którego w zasobach ewidencyjnych nie ma planów powykonawczych z przebiegiem urządzeń drenarskich. Ustalenie faktycznego przebiegu podziemnych rurociągów drenarskich należy do właściciela gruntu (inwestora zadani). Ponadto:

- 1) Ewentualna inwestycja planowana na przedmiotowej działce powinna zostać wykonana w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych.
- 2) W związku z art. 16 pkt 65, art. 17 ust. 1, pkt. 3 lit a) i pkt 4 oraz art. 197 ust. 1 pkt 2 zgodnie z art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 310 ze zm.) wykonanie urządzeń wodnych (odbudowy, rozbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji urządzeń) wymaga uzyskania zgody wodnoprawnej udzielonej przez wydanie pozwolenia wodnoprawnego. Zgodnie z art. 397 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r., poz. 310 ze zm.) w sprawie decyzji, o których mowa w art. 389 pkt 6 organem właściwym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego w sprawie zgód wodnoprawnych jest dyrektor zarządu zlewni Wód Polskich. Obszar na którym zlokalizowana jest przedmiotowa działka znajduje się w zlewni Górnej Warty stanowiącym, obszar działania Zarządu Zlewni w Sieradzu, dlatego organem właściwym do wydania pozwolenia wodnoprawnego jest Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu.
- 3) Po zmianie sposobu użytkowania gruntów zmeliorowanych w celu dokonania zmian w „ewidencji melioracji wodnych” inwestor winien przesłać do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu pisemną informację o zakończeniu wykonania urządzeń wodnych (odbudowy, rozbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji urządzeń) wraz z przedłożeniem dokumentów w tym:
  - imię i nazwisko oraz adres albo nazwę i siedzibę właściciela urządzenia melioracji wodnych,
  - kopię dokumentu uprawniającego do wykonania urządzeń wodnych (odbudowy, rozbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji urządzeń) zgodnie przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 310 ze zm.) tj. decyzji - pozwolenia wodnoprawnego,
  - mapę obrazującą istniejącą i przebudowaną sieć drenarską,
  - opis zmian dokonanych w systemie urządzeń drenarskich, potwierdzonych przez kierownika robót oraz inwestora zadania,
  - zestawienie zawierające informacje dotyczące ilości urządzeń drenarskich (rurociągi, studzienki, wyloty itp.), powierzchnię zmeliorowaną w związku z wykonaniem bądź likwidacją urządzeń melioracyjnych.

Ponadto:

- Rada Gminy Ksawerów nie uchwaliła gminnego programu rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (tekst jednolity: Dz.U. 2021 poz. 485), w szczególności w rozumieniu przepisów rozdziału 4 ww. ustawy (art. 14-24). Zgodnie z uchwałą nr LV/379/2017 z dnia 18 października 2017 roku Rady Gminy Ksawerów, na podstawie art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 poz. 713), zgodnie z wytycznymi w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020 działka 2192/6 w obrębie Ksawerów znajduje się w obszarze rewitalizacji;
- nieruchomość będąca przedmiotem przetargu nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją starosty określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach /tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 1463/.

Nieruchomość posiada dostęp do następującej infrastruktury technicznej:

- 1) wodociąg - sieć wodociągowa Ø 160 mm zlokalizowana w pasie drogowym ul. Szkolnej. Przyłączenie do sieci wymaga wystąpienia do gestora sieci o wydanie odpowiednich warunków technicznych przyłączenia.

- 2) kanalizacja sanitarna - sieć kanalizacji sanitarnej Ø 200 mm zlokalizowana jest po południowej stronie pasa drogowego ul. Szkolnej na terenie nieruchomości firmy Adamed Pharma S.A. Przyłączenie do sieci wymaga wystąpienia do gestora sieci o wydanie odpowiednich warunków technicznych przyłączenia.
- 3) kanalizacja deszczowa - odbiór wód deszczowych odbywa się na terenie własnej działki.
- 4) energia elektryczna - linia kablowa 15kV należąca do PGE Dystrybucja S.A zlokalizowana jest w pasie drogowym ul. Szkolnej w Ksawerowie. Przyłączenie do sieci wymaga wystąpienia inwestora do gestora sieci o wydanie odpowiednich warunków przyłączenia do sieci dystrybucyjnej.
- 5) gaz - gazociąg Ø 110 mm średniego ciśnienia zlokalizowany jest po północnej stronie w pasa drogowego ul. Szkolnej. Przyłączenie do sieci wymaga wystąpienia do gestora sieci Polskiej Spółki Gazownictwa Oddział Zakład Gazowniczy w Łodzi o wydanie odpowiednich warunków technicznych przyłączenia.
- 6) sieć teletechniczna - w pasie drogowym ul. Szkolnej.

Koszt budowy przyłączy do nieruchomości będącej przedmiotem przetargu ponosi nabywca nieruchomości.

Oględzin przedmiotowej nieruchomości można dokonać od poniedziałku do piątku w godzinach 9.00 – 15.00, po wcześniejszym ustaleniu dokładnego terminu z ŁSSE S.A.

### 3. Cena nieruchomości

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi:**

**2.504.100,00 zł netto**

(słownie: dwa miliony pięćset cztery tysiące sto złotych 00/100)

Do zaoferowanej ceny, zgodnie z ustawą o podatku od towarów i usług, zostanie doliczony podatek, zgodnie z obowiązującą w dniu sprzedaży stawką VAT.

Warunkiem rozpatrywania oferty jest zaproponowanie przez Oferenta ceny nie niższej niż cena wywoławcza nieruchomości.

W razie ustalenia, że kilku oferentów zaoferowało tę samą cenę, prowadzący przetarg informuje oferentów o terminie i miejscu kontynuacji przetargu w formie licytacji. W przypadku obecności wszystkich oferentów prowadzący przetarg kontynuuje przetarg w formie licytacji.

Cena sprzedaży, pomniejszona o wpłacone wadium, podlega jednorazowej zapłacie na konto Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Spółka Akcyjna w Banku PKO BP S.A. I o/Łódź nr rachunku: **58 1020 3352 0000 1102 0011 0445**, najpóźniej na dzień przed wyznaczonym terminem zawarcia warunkowej umowy sprzedaży. Za datę wpłaty ceny sprzedaży, pomniejszonej o wpłacone wadium, uważa się datę wpływu wymaganej kwoty na wskazany wyżej rachunek Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A.

### 4. Wymagania dotyczące wadium

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w pieniądzu w wysokości 10% ceny wywoławczej, tj. **250.410,00 zł** (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy czterysta dziesięć złotych 00/100).

Wadium należy wnieść na konto Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A.: **PKO BP S.A. I o/Łódź 58 1020 3352 0000 1102 0011 0445** najpóźniej **do dnia 24 maja 2021 roku** to jest z takim wyprzedzeniem, aby kwota ta znalazła się najpóźniej w tym dniu na koncie ŁSSE S.A.

Potwierdzenie wpłaty wadium winno być dołączone do oferty. Oferta, która nie będzie zabezpieczona wadium zostanie przez Komisję Przetargową odrzucona.

Wadium nie podlega oprocentowaniu.

Wadium wpłacone przez oferenta, który przetarg wygrał, zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia, zaś pozostałym uczestnikom zwrócone w wartości nominalnej (przelewem na konto) bezzwłocznie jednak nie później niż w terminie 14 dni od dnia zatwierdzenia wyników postępowania przez Zarząd ŁSSE S.A. w formie uchwały.

Wadium nie podlega zwrotowi w przypadku, gdy osoba, która przetarg wygrała, uchyli się od zawarcia umowy sprzedaży w terminie wyznaczonym przez ŁSSE S.A. lub też gdy osoba prawna, która do nabycia nieruchomości zobowiązana jest mieć zgodę odpowiedniego organu, do dnia zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nie przedstawi takiej zgody lub gdy Oferent będący cudzoziemcem nie uzyska zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych na zakup nieruchomości. Wadium przepada na rzecz ŁSSE S.A., jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferuje ceny wywoławczej.

## **5. Forma udostępnienia nieruchomości.**

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna Spółka Akcyjna z siedzibą w Łodzi wyraziło zgodę na sprzedaż nieruchomości, będącej przedmiotem niniejszego postępowania przetargowego.

Po rozstrzygnięciu przetargu i zatwierdzeniu nabywcy nieruchomości przez Radę Nadzorczą ŁSSE S.A. sprzedający powiadomi pisemnie wyłonionego nabywcę nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia notarialnej warunkowej umowy sprzedaży najpóźniej w terminie 7 dni od daty zamknięcia postępowania. Data zawarcia umowy zostanie wyznaczona nie później niż w terminie 30 dni od dnia otwarcia ofert.

Sprzedający może odstąpić od zawarcia umowy sprzedaży, jeżeli nabywca nieruchomości nie przystąpi - bez usprawiedliwienia - do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanymi w zawiadomieniu.

Przeniesienie prawa własności nieruchomości na nabywcę nastąpi pod warunkiem nieskorzystania z prawa pierwokupu przez :

- 1) Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa na rzecz Skarbu Państwa zgodnie art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa /tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 2243/, który może z prawa tego skorzystać w okresie 1 miesiąca od dnia zawiadomienia jej o zawarciu warunkowej umowy sprzedaży oraz
- 2) Gminę Ksawerów zgodnie z art. 109 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 990/, która może z prawa tego skorzystać w okresie 1 miesiąca od dnia zawiadomienia jej o zawarciu warunkowej umowy sprzedaży.

W przypadku nieskorzystania z prawa pierwokupu przez podmioty wskazane powyżej sprzedający zawiadomi wyłonionego nabywcę nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności nieruchomości.

W przypadku, gdy nabycie nieruchomości uzależnione jest od uzyskania przez nabywcę zezwolenia, o którym mowa w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców /tekst jednolity: Dz. U. 2017 poz. 2278./, zawarcie umowy przeniesienia własności nastąpi pod warunkiem uzyskania przez ten podmiot zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie przedmiotowej nieruchomości.

Wszelkie koszty związane z nabyciem nieruchomości, w tym koszt aktów notarialnych i opłaty sądowe, ponosi nabywca nieruchomości.

Wydanie przedmiotu sprzedaży nabywcy następuje niezwłocznie po zapłaceniu ceny nabycia.

## **6. Warunki dopuszczenia i udziału w przetargu**

Postępowanie opisane w niniejszej Specyfikacji przeprowadzane jest w formie przetargu.

W przetargu jako oferenci nie mogą uczestniczyć:

- 1) członkowie organu zarządzającego ŁSSE S.A. i jej organu nadzorczego;
- 2) podmiot gospodarczy prowadzący przetarg oraz członkowie jego władz i organu nadzorczego;
- 3) osoby, którym powierzono wykonanie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu;
- 4) małżonek, dzieci, rodzice i rodzeństwo osób, o których mowa w pkt 1-3;

- 5) osoby, które pozostają z osobami, o których mowa w pkt 1-3 w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności prowadzącego przetarg.

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:

- 1) wniesienie wadium zgodnie z *pkt 4 niniejszej Specyfikacji*,
- 2) złożenie oferty sporządzonej według wzoru stanowiącego *załącznik nr 5 do niniejszej Specyfikacji* wraz z dokumentami, jakie mają dostarczyć oferenci w terminie **do dnia 25 maja 2021 roku do godz. 09.30** w jednym egzemplarzu w trwale zamkniętej kopercie opatrzonej nazwą i adresem oferenta oraz z oznaczeniem przetargu, na jaki została złożona oraz jego terminu.

Do oferty należy dołączyć:

1. Biznesplan

ŁSSE S.A. na podstawie biznesplanu zapozna się z planowanym przez Oferenta przedsięwzięciem gospodarczym na przedmiotowej nieruchomości i dokona oceny jego projektu inwestycyjnego pod kątem spełnienia wybranych kryteriów jakościowych określonych w tabeli nr 2 w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 28 sierpnia 2018 roku w sprawie pomocy publicznej udzielanej niektórym przedsiębiorcom na realizację nowych inwestycji (Dz. U. poz. 1713), wskazanych w kryteriach oceny projektu inwestycyjnego.

2. Potwierdzenie wpłacenia wadium

3. Aktualny odpis z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualny odpis z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej

4. Oświadczenie o zapoznaniu się z przedmiotem przetargu, w tym jej stanem prawnym i faktycznym oraz o przyjęciu bez zastrzeżeń warunków przetargu i zapoznaniu się z treścią ogłoszenia o przetargu /wzór oświadczenia stanowi *załącznik nr 6 do niniejszej Specyfikacji*.

5. Pełnomocnictwo notarialne upoważniające pełnomocników do przystąpienia do przetargu na oznaczoną nieruchomość wraz z potwierdzeniem wniesienia opłaty skarbowej za pełnomocnictwo w przypadku, gdy osoby prawne lub fizyczne działają przez pełnomocników.

Oferta wraz z załącznikami winna być przygotowana w formie pisemnej w języku polskim oraz podpisana przez upoważnionego przedstawiciela oferenta. Upoważnienie do podpisania oferty winno być dołączone do oferty, o ile nie wynika z innych dokumentów załączonych przez oferenta.

Warunkiem rozpatrzenia oferty jest jej złożenie z kompletem wymaganych załączników.

## 7. Kryteria oceny ofert

Komisja Przetargowa dokona oceny przedłożonych ofert – spełniając kryteria formalne – według poniższych kryteriów i zasad.

Komisja Przetargowa dokonuje wyboru oferty na podstawie następujących kryteriów:

Nr kryterium	Kryteria oceny ofert	Maksymalna liczba punktów za spełnienie kryterium
1	Oferowana cena nabycia nieruchomości	70
2	Wybrane kryteria jakościowe określone w tabeli nr 2 w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 28 sierpnia 2018 roku w sprawie pomocy publicznej udzielanej niektórym przedsiębiorcom na realizację nowych inwestycji (Dz. U. poz. 1713) – ocena projektu inwestycyjnego	30

Ocena zamierzeń inwestycyjnych na przedmiotowej nieruchomości będzie dokonywana w oparciu o następujące kryteria jakościowe określone w tabeli nr 2 w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 28 sierpnia 2018 roku w sprawie pomocy publicznej udzielanej niektórym przedsiębiorcom na realizację nowych inwestycji (Dz. U. poz. 1713):



Kryteria oceny projektu inwestycyjnego	Punkty
1/ Inwestycja w projekty wspierające branże zgodne z aktualną polityką rozwojową kraju, w których Rzeczpospolita Polska może uzyskać przewagę konkurencyjną, obejmujące inwestycję w ramach łańcucha dostaw sektorów strategicznych zgodnych ze Strategią na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju.	20 pkt
2/ Prowadzenie działalności badawczo-rozwojowej	20 pkt
3/ Utworzenie wyspecjalizowanych miejsc pracy w celu prowadzenia działalności gospodarczej objętej nową inwestycją i oferowanie stabilnego zatrudnienia	20 pkt
4/ Wspieranie zdobywania wykształcenia i kwalifikacji zawodowych oraz współpraca ze szkołami branżowymi	20 pkt
5/ Podejmowanie działań w zakresie opieki nad pracownikiem	20 pkt
6/ Prowadzenie działalności gospodarczej o niskim negatywnym wpływie na środowisko	20 pkt
7/ Osiągnięcie odpowiedniego poziomu sprzedaży poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej	20 pkt

Komisja Przetargowa oceni projekt inwestycyjny opierając się na szczegółowej informacji o planowanej inwestycji na przedmiotowej nieruchomości zawartej w biznesplanie, stanowiącym załącznik do oferty, uwzględniając ww. kryteria z rozporządzenia. Oferent powinien wyraźnie w przedkładanym biznesplanie opisać jakie działania ma zamiar podejmować w ramach wypełnienia przez niego wybranych kryteriów wskazanych w powyższej tabeli.

Każdy członek Komisji Przetargowej może przyznać za projekt inwestycyjny maksymalnie 140 punktów.

Komisja Przetargowa dokonuje oceny każdej z przedłożonych ofert, mając na uwadze wyżej określone kryteria, stosując następujące obliczenia:

$$W_{on} = 1_n \times 0,70 + 2_n \times 0,30$$

$$1_n = \frac{C_n}{C_{max}} \times 100 \text{ pkt}$$

$$2_n = \frac{K_n}{K_{max}} \times 100 \text{ pkt}$$

$W_{on}$  – wskaźnik oceny oferty  
n- numer oferty

$1_n$  – liczba punktów przyznana za spełnienie kryterium 1

$2_n$  – liczba punktów za spełnienie kryterium 2

$C_n$  – cena oferty danego oferenta na nabycie gruntu

$C_{max}$  – najwyższa cena oferty na nabycie gruntu wynikająca ze zgłoszonych ofert

$K_n$  – liczba punktów przyznanych łącznie przez każdego z członków Komisji Przetargowej ofercie za projekt inwestycyjny planowany do realizacji na przedmiotowej nieruchomości przedstawiony przez Oferenta w złożonej ofercie oraz biznesplanie.

$K_{max}$  – maksymalna liczba punktów jaka może zostać przyznana łącznie ofercie za projekt inwestycyjny. Każdy członek Komisji może przyznać maksymalnie 140 punktów.

Warunkiem koniecznym rozstrzygnięcia przetargu wynikiem pozytywnym jest:

- 1) zaoferowanie przez oferenta ceny nie niższej niż cena wywoławcza nieruchomości;

- 2) uzyskanie przez oferenta co najmniej 50% możliwych do uzyskania punktów w zakresie oceny projektu inwestycyjnego przyznanych przez członków Komisji Przetargowej.

Przetarg wygra Oferent, którego oferta otrzyma największą ilość punktów, nie mniej jednak niż 75 % wszystkich możliwych do uzyskania punktów wskazanych w tabeli „kryteria oceny ofert”.

## **8. Szczegółowy tryb prowadzenia postępowania przetargowego**

**Otwarcie ofert odbędzie się w siedzibie ŁSSE S.A., przy ul. Ks. Biskupa Wincentego Tymienieckiego 22 G w Łodzi w dniu 25 maja 2021 roku o godz. 10.00.**

Przetarg prowadzi w siedzibie ŁSSE S.A. Komisja Przetargowa, powołana uchwałą Zarządu ŁSSE S.A.

Przetarg składa się z dwóch części: jawnej i niejawnej.

1) Część jawna przetargu (w obecności Oferenta):

Komisja Przetargowa:

- sprawdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu oraz liczbę otrzymanych ofert;
- otwiera koperty z ofertami i kwalifikuje je do części niejawnej przetargu;
- otwarcie kopert następuje w obecności Oferentów, jednak nieobecność Oferenta nie dyskwalifikuje oferty;
- przyjmuje do protokołu oświadczenia i wyjaśnienia zgłoszone przez Oferentów.

Przetarg jest ważny, jeśli wpłynie przynajmniej jedna oferta spełniająca warunki podane w ogłoszeniu i w Specyfikacji Istotnych Warunków Przetargu.

Po zamknięciu części jawnej przetargu Komisja Przetargowa może postanowić o przeprowadzeniu ekspertyzy opiniującej złożone oferty zakwalifikowane do części niejawnej lub zwrócić się do Oferentów o złożenie dodatkowych informacji pisemnych, określając jednocześnie termin na ich przedłożenie, który nie może być krótszy niż 7 dni.

2) Część niejawna przetargu:

W części niejawnej przetargu Komisja Przetargowa ocenia zgłoszone oferty. Ocena oraz wybór oferty dokonywane są przez Komisję Przetargową w oparciu o kryteria zawarte w pkt 7 niniejszej Specyfikacji Istotnych Warunków Przetargu.

Warunkiem koniecznym rozstrzygnięcia przetargu wynikiem pozytywnym jest:

- 1) zaoferowanie przez Oferenta ceny nie niższej niż cena wywoławcza nieruchomości;
- 2) uzyskanie przez Oferenta co najmniej 50% możliwych do uzyskania punktów w zakresie oceny projektu inwestycyjnego przyznanych przez członków Komisji Przetargowej.

Przetarg wygra Oferent, którego oferta otrzyma największą ilość punktów, nie mniej jednak niż 75 % wszystkich możliwych do uzyskania punktów wskazanych w tabeli „kryteria oceny ofert”.

W razie ustalenia, że kilku oferentów zaoferowało tę samą cenę, prowadzący przetarg informuje oferentów o terminie i miejscu kontynuacji przetargu w formie licytacji. W przypadku obecności wszystkich oferentów prowadzący przetarg kontynuuje przetarg w formie licytacji. Postąpienie wyniesie 1% ceny wywoławczej nieruchomości tj. 25.041,00 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy czterdzieści jeden złotych).

Oferent jest związany ofertą w terminie 60 dni od dnia jej złożenia. Oferta złożona w toku przetargu przestaje wiązać, gdy została wybrana inna oferta lub gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert.

3) Wynik przetargu

Ogłoszenie wyników przetargu nastąpi w terminie 3 dni od dnia zamknięcia przetargu i zatwierdzenia wyników przez Zarząd ŁSSE S.A.

O wynikach przetargu zawiadamia się na piśmie wszystkich Oferentów zakwalifikowanych do części niejawnej przetargu oraz na stronie internetowej ŁSSE S.A.: [www.sse.lodz.pl](http://www.sse.lodz.pl) i Biuletynie Informacji Publicznej ŁSSE S.A.

Protokół z przetargu stanowić będzie podstawę do zawarcia notarialnej umowy sprzedaży.

#### **9. Odstąpienie od przetargu**

Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej S.A. przysługuje prawo zamknięcia przetargu na każdym etapie postępowania bez wybrania którejkolwiek z ofert, bez podania przyczyny.

Wszelkich niezbędnych informacji dotyczących składania ofert udziela Monika Orzeł, Specjalista ds. Pozyskiwania i Obsługi Inwestora, tel. 605 160 866, e-mail: monika.orzel@sse.lodz.pl.