



DPO.2111.2.2021.MO

Specyfikacja Istotnych Warunków Przetargu

Ksawerów, ul. Towarowa

Przetarg odbędzie się w dniu 15 listopada 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 111/2021 z dnia 28 października 2021 roku

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

Załączniki:

1. Mapa z oznaczeniem przedmiotu przetargu
2. Księgi wieczyste o numerach: LD1P/00061191/7 oraz LD1P/00061192/4
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wraz z załącznikiem graficznym
4. Uprozczone wypisy 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 gruntowych położonych w Ksawerowie, w obrębie 10 Ksawerów, oznaczonych jako działki o numerach: 2164/87, 2164/89, 2164/91 oraz 2164/44 o łącznej powierzchni 5,2556 ha, dla których Sąd Rejonowy w Pabianicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgi wieczyste o numerach: LD1P/00061191/7 oraz LD1P/00061192/4.

Księgi wieczyste pobrane ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości stanowią załącznik nr 2 do niniejszej Specyfikacji.

Nieruchomości stanowią własność Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. (zwanej dalej ŁSSE S.A.) i są położone 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 przedmiotowych 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 z późn. zm./ 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. 2021 poz. 1899/.

2. Opis nieruchomości

Nieruchomości będące przedmiotem przetargu są niezagospodarowane, nieużytkowane oraz nieogrodzone.

Na terenie działek mogą występować, fundamenty i pozostałości budynków oraz infrastruktura podziemna, w tym drenaż odwadniający teren działek objętych przedmiotowym przetargiem.

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

Oferowane nieruchomości są wolne 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 1.P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu stanowi załącznik nr 3 do niniejszej Specyfikacji.

W ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Pabianicach przedmiotowe nieruchomości sklasyfikowane są jako grunty orne R klasy: IIIa (0,0415 ha), IIIb (3,1221 ha), IVa (0,0167 ha) i IVb (1,5685 ha) oraz grunty rolne zabudowane Br-R klasy IVb (0,5068 ha).

Uproszczone wypisy z rejestru gruntu stanowią załącznik nr 4 do niniejszej Specyfikacji.

Zrealizowanie inwestycji na przedmiotowych nieruchomościach wymaga administracyjnej procedury wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej przed uzyskaniem decyzji pozwolenia na budowę.

Należność za wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej pomniejsza się o wartość gruntu ustaloną według cen rynkowych stosowanych w danej miejscowości w obrocie gruntami na dzień faktycznego wyłączenia tego gruntu z produkcji rolniczej. Opłata roczna stanowi 10% wyliczonej należności i w razie trwałego wyłączenia uiszczana jest przez 10 lat.

Zgodnie z informacją przekazaną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu przedmiotowe działki zlokalizowane są 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 2021 r., poz. 624 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 2021 r., poz. 624 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 2021 r., poz. 624 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 zgodnie z posiadaną wiedzą:

- 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 z późn. zm.), w szczególności w rozumieniu przepisów rozdziału 4 ww. ustawy (art. 14-24). ŁSSE S.A. wystąpiła do Gminy Ksawerów o stosowne zaświadczenie;
- nieruchomości będące przedmiotem przetargu nie jest są objęte 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. 2021 poz. 1275/ ŁSSE S.A. wystąpiła do Starostwa Powiatowego w Pabianicach o stosowne zaświadczenie.

Nieruchomości posiadają dostęp do następującej infrastruktury technicznej (wg stanu na koniec października 2021 roku):

Dostęp przedmiotowej nieruchomości do infrastruktury	
Wodociąg	Sieć wodociągowa Ø 250 mm zlokalizowana jest po wschodniej stronie pasa drogowego ul. Miele. W zachodniej części pasa drogowego ul. Miele znajduje się odejście boczne sieci wodociągowej Ø 160 mm PEHD przy wschodniej granicy z działką o numerze 2164/47 obrębu 0010 Ksawerów. Przyłączenie do sieci wymaga wystąpienia do gestora tej sieci o wydanie odpowiednich warunków technicznych przyłączenia.

Kanalizacja sanitarna	Sieć kanalizacji sanitarnej Ø 300 mm zlokalizowana jest po wschodniej stronie pasa drogowego ul. Miele. W zachodniej części pasa drogowego ul. Miele znajduje się odejście boczne sieci kanalizacji sanitarnej Ø 200 mm, przy wschodniej granicy z działką o numerze 2164/47 obrębu 0010 Ksawerów. Przyłączenie do sieci wymaga wystąpienia do gestora tej sieci o wydanie odpowiednich warunków technicznych przyłączenia.
Kanalizacja deszczowa	Odbiór wód deszczowych odbywa się na terenie własnej działki lub do rowu otwartego zlokalizowanego po zachodniej stronie ulicy Miele, odprowadzającego wody opadowe i roztopowe w kierunku północnym, docelowo do rzeki Dobrzyńki. Odprowadzanie tych wód do rowu otwartego możliwe jest po uzyskaniu zgody i decyzji o udzieleniu pozwolenia wodnoprawnego przez Wody Polskie.
Energia elektryczna	Na terenie przylegającym, do oferowanego terenu inwestycyjnego (działka o numerze 2164/93 znajduje się złącze kablowe SN-15 KV należące PGE Dystrybucja S.A. Przyłączenie do sieci wymaga wystąpienia inwestora do gestora tej sieci o wydanie odpowiednich warunków przyłączenia do sieci dystrybucyjnej o napięciu znamionowym 15 kV.
Gaz	Gazociąg Ø 160 mm średniego ciśnienia zlokalizowany jest po wschodniej stronie w pasa drogowego ul. Miele. Przyłączenie do sieci wymaga wystąpienia do gestora sieci Polskiej Spółki Gazownictwa Oddział Zakład Gazowniczy w Łodzi o wydanie odpowiednich warunków technicznych przyłączenia.
Sieć teletechniczna	W pasie drogowym ul. Miele
Drogi publiczne	Dojazd do terenu inwestycyjnego: a) od strony północnej, tj. od węzła „Rypułtowice”, zjazd z ul. Rypułtowskiej w Pabianicach (zjazd dla samochodów osobowych i ciężarowych), b) od strony południowej dojazd do ul. Towarowej poprzez ul. Szkolną i ul. Hurtową w Ksawerowie.
Dostęp do drogi	dostęp do działek zapewniony będzie poprzez działki drogowe ul. Towarowej stanowiące własność Gminy Ksawerów.

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

Ponadto ŁSSE S.A. informuje, iż została opracowana dokumentacja projektowa zadania pn. „Przebudowa ul. Towarowej w Ksawerowie wraz z budową sieci oświetlenia ulicznego oraz wod.-kan.” Realizacja przedmiotowego zakresu prac przewidziana jest do końca kwietnia 2022 r. – z uwagi na złożoność mechanizmu finansowania przedmiotowej inwestycji, jak również zbliżający się okres zimowy ŁSSE S.A. zastrzega możliwość wydłużenia czasu realizacji przedmiotowej inwestycji.

W celu zapewnienia właściwego odbioru wód opadowych z terenu inwestycyjnego będącego przedmiotem niniejszego przetargu ŁSSE S.A. na wniosek nabywcy nieruchomości ustanowi służebność gruntową polegającą na nieograniczonym w czasie prawie do korzystania z pasa gruntu zlokalizowanego wzdłuż południowej granicy działki nr 2164/86 z obrębu 0010 Ksawerów, w zakresie budowy oraz eksploatacji instalacji odprowadzającej wody opadowe do rowu przydrożnego zlokalizowanego przy ul. Miele.

W związku z powyższym ŁSSE S.A. zobowiązuje się również do udostępnienia ww. terenu dla realizacji prac mających na celu zapewnienie właściwego odbioru wód opadowych z terenu inwestycyjnego, będącego przedmiotem przetargu.

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:

8.566.628,00 zł netto

(słownie: osiem milionów pięćset sześćdziesiąt sześć tysięcy sześćset dwadzieścia osiem złotych 00/100)

Do zaferowanej 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 zaferowało tę samą cenę i otrzymało tę samą liczbę punktów za projekt inwestycyjny, 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 umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości. 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. **856.662,80 zł** (słownie: **osiemset pięćdziesiąt sześć tysięcy sześćset sześćdziesiąt dwa złote 80/100**).

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 12 listopada 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 zaferuje 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, będących 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 z późn. zm./, 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. 2021 poz. 1899/, 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 15 listopada 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.

Oferata 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 15 listopada 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 niejawnego 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 wpłynęło 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 niejawnego 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 niejawnego przetargu:

W części niejawnego 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. 85.666,28 zł (słownie: osiemdziesiąt pięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt sześć złotych 28/100).

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 niejawnego przetargu oraz na stronie internetowej ŁSSE S.A.: 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.