



**Łódzka
Specjalna Strefa
Ekonomiczna**

Specyfikacja Istotnych Warunków Przetargu

Konin

Przetarg odbędzie się w dniu 5 czerwca 2024 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 50/2024
z dnia 15 maja 2024 roku

Spis treści	str.
1. Przedmiot przetargu	3
2. Opis nieruchomości	3
3. Cena nieruchomości	5
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. Mapa z oznaczeniem przebiegu sieci i działką drogową
3. Księga wieczysta
4. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego wraz z załącznikiem graficznym
5. Wypis z rejestru gruntów
6. Koncepcja projektowa budowy linii elektroenergetycznych SN
7. Wzór oferty
8. Wzór oświadczenia o zapoznaniu się z warunkami przetargu i przedmiotem przetargu

1. Przedmiot przetargu

Przedmiotem przetargu jest sprzedaż nieruchomości gruntowej położonej w Koninie, w obrębie 0010 Międzylesie, oznaczonej jako działka o numerze 468/23 o powierzchni 13,4252 ha, dla której Sąd Rejonowy w Koninie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze KN1N/00102621/8, zwanej dalej „nieruchomością”, „działką” lub „terenem inwestycyjnym”.

Księga wieczysta pobrana ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości stanowi *załącznik nr 3 do niniejszej Specyfikacji*.

Nieruchomość stanowi własność Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. (zwanej dalej ŁSSE S.A.) i nie jest objęta statusem specjalnej strefy ekonomicznej w rozumieniu ustawy z dnia 20 października 1994 roku o specjalnych strefach ekonomicznych /tekst jednolity: Dz.U. 2023 poz. 1604/.

Przedmiotowa działka została nabyta przez ŁSSE S.A. od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa i w związku z tym prawo pierwokupu przysługuje:

- a. Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa 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. 2022 poz. 2329/ oraz
- b. Miastu Konin na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity: Dz.U. 2023 poz. 344/.

2. Opis nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość jest niezabudowana, nieużytkowana, zachwaszczona oraz wymaga uporządkowania.

W dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości widnieje następujący wpis:

Odpłatna i na czas nieokreślony na nieruchomości ozn. nr geod. 468/23 służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą: Energa-Operator S.A. z siedzibą w Gdańsku polegająca na:

- 1. znoszeniu istnienia posadowionych na nieruchomości obciążonej urządzeń elektroenergetycznych, służących do przesyłu energii elektrycznej,*
- 2. prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w ustalonej strefie ochronnej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników przedsiębiorstwa energetycznego oraz przez wszystkie upoważnione podmioty i osoby, którymi przedsiębiorstwo energetyczne posługuje się w związku z prowadzoną działalnością.*

Dla przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą nr 118 Rady Miasta Konina z dnia 26 maja 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w granicach byłej strefy ochronnej Huty Aluminium (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 08 lipca 1999 r. nr 49, poz. 1068), zgodnie z którym działka znajduje się na terenie oznaczonym w planie następującymi symbolami i przeznaczona jest pod: 26TA - wielofunkcyjne tereny aktywizacji gospodarczej oraz ZI - tereny zieleni nieurządzonej. Część wyżej wymienionej działki znajduje się w strefie ochronnej od gazociągu wysokociśnieniowego - 35 m.

Teren inwestycyjny objęty jest uchwałą nr 638 Rady Miasta Konina z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina na terenach inwestycyjnych. Dla terenu objętego niniejszą uchwałą proponuje się korektę układu komunikacyjnego oraz zmianę funkcji terenu i poszerzenie katalogu inwestycji możliwych do zrealizowania na terenach inwestycyjnych w celu poprawy sposobu ich zagospodarowania m.in. poprzez ustalenie maksymalnej wielkości zabudowy na poziomie 70%. Zgodnie z informacją uzyskaną od Urzędu Miasta Konina

zakończenie procedury planowane jest w połowie 2024 roku.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu stanowi *załącznik nr 4 do niniejszej Specyfikacji*.

W ewidencji gruntów prowadzonej przez Prezydenta Miasta Konina przedmiotowa nieruchomość sklasyfikowana jest jako grunty orne klasy RIVb (11,7896 ha) oraz klasy RV (1,6356 ha).

Wypis z rejestru gruntu stanowi *załącznik nr 5 do niniejszej Specyfikacji*.

Ponadto zgodnie z posiadaną wiedzą:

- w odniesieniu do działki nie zostały udokumentowane złoża kopalin w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 roku Prawo geologiczne i górnicze o czym mówią dane zawarte w Systemie Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polskie MIDAS, opracowane przez Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy;
- na terenie między innymi przedmiotowej działki, złoża objęte prawem nieruchomości gruntowej, będące w kompetencji marszałka województwa nie zostały udokumentowane oraz nie toczy się postępowanie w sprawie rozpoznania złóż i wydobywania kopalin na terenach ww. nieruchomości, co nie dotyczy złóż kopalin, których dokumentacje zgodnie z właściwością są zatwierdzane (w latach ubiegłych przyjmowane) przez ministra właściwego do spraw klimatu i środowiska oraz starostów jako organów administracji geologicznej stopnia powiatowego;
- na nieruchomości nie występują urządzenia melioracji wodnych, jednocześnie nie występują ciekі naturalne ani urządzenia niezbędne Regionalnemu Zarządowi Gospodarki Wodnej Wód Polskich w Poznaniu do wykonywania zadań nałożonych ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo Wodne;
- działka jest położona w obszarze, dla którego Rada Miasta Konina nie podjęła uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, a także o ustanowieniu prawa pierwokupu, jak również nie wyznaczyła w drodze uchwały Specjalnej Strefy Rewitalizacji, na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji;
- nieruchomość nie jest są 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.

We współpracy z Miastem Konin w lipcu 2023 roku została wykonana opinia geotechniczna w celu rozpoznania warunków gruntowo-wodnych na potrzeby zagospodarowania przedmiotowej działki. Opinia obejmuje wykonanie 12 otworów (w tym 8 CPTu, badania laboratoryjne wytrzymałościowo-odkształceniowe z interpretacją zgodnie z obowiązującym Eurokod-7) do warstwy nośnej gruntu lub maksymalnie do 15 m z określeniem parametrów na potrzeby funkcji produkcyjno-usługowej (z możliwością lokalizacji budynków przemysłowych). Opinia zostanie udostępniona każdemu oferentowi na jego wniosek.

Nieruchomość nie jest uzbrojona. W zasięgu działki znajdują się sieci infrastruktury elektroenergetycznej, gazociągowej, wodociągowej i kanalizacji deszczowej.

Przez teren działki przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne neS i neW oraz wzdłuż wschodniej granicy działki przebiega sieć gazociągowa gsAIOO.

Przebieg sieci jest uwidoczniony na mapie stanowiącej *załącznik nr 2 do niniejszej Specyfikacji*.

Zgodnie z informacją uzyskaną w Urzędzie Miasta Konina istnieje możliwość zmiany przebiegu linii energetycznych poprzez ich skablowanie i poprowadzenie sieci wzdłuż granicy nieruchomości.

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

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

Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

Dojazd do nieruchomości możliwy jest poprzez działkę gruntu nr 468/32, stanowiącą własność Miasta Konina i przeznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod tereny dróg publicznych (w chwili obecnej droga nie jest urządzona). Działka drogowa została oznaczona na mapie stanowiącej *załącznik nr 2 do niniejszej Specyfikacji*.

Działka 468/32 jest w trakcie podziału i istnieje możliwość zakupu wydzielonej działki o powierzchni 3,85 ha w celu powiększenia terenu. Miasto Konin deklaruje także możliwość udostępnienia wydzielonej działki pod zlokalizowanie zjazdu z nieruchomości na drogę publiczną.

ŁSSE S.A. informuje, że spółka CGE 135 Sp. z o.o. realizuje zadanie inwestycyjne polegające na budowie połączenia projektowanego Magazynu Energii Konin zlokalizowanego w Koninie przy ul. Brunatnej z istniejącym punktem przyłączeniowym sieci dystrybucyjnej Energa Operator S.A. GPZ Niesłuch przy ul. Torowej. Projekt zakłada wykonanie przyłącza na szeregu nieruchomości, w tym na terenie przedmiotowej działki.

W związku z tym CGE 135 Sp. z o.o. wystąpiła do ŁSSE S.A. o uzgodnienie koncepcji budowy dwóch kablowych elektroenergetycznych linii średniego napięcia wraz z rurami OPTO na przedmiotowej działce oraz wskazała, że intencją spółki jest aby istnienie i eksploatacja linii uregulowana została w postaci ograniczonego prawa rzeczowego – odpłatnej za jednorazowym wynagrodzeniem służebności przesyłu na rzecz spółki.

ŁSSE S.A. za pismem z dnia 28 marca 2024 roku udzieliła wstępnej zgody na zaproponowaną lokalizację kablowych linii elektroenergetycznych i zaznaczyła, że udzielenie właściwej zgody na lokalizację linii, dysponowanie nieruchomością na cele budowlane oraz ustanowienie służebności przesyłu (w tym określenie warunków jej ustanowienia) będzie należało do przyszłego właściciela nieruchomości.

Koncepcja projektowa budowy linii elektroenergetycznych SN stanowi *załącznik nr 6 do niniejszej Specyfikacji*.

Oględzin 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:

10.000.000,00 zł netto

(słownie: dziesięć milionów 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 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. **1.000.000,00 zł** (słownie: jeden milion 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 4 czerwca 2024 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.

Wadium wpłacone przez Oferenta, który przetarg wygrał, zostaje zwrócone Oferentowi w przypadku gdy nie dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży z przyczyn niezależnych od Oferenta. Oferent zobowiązany jest wówczas do udowodnienia okoliczności uzasadniających zwrot wadium.

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 oferowanej 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. 2022 poz. 2329/, który może z prawa tego skorzystać w okresie 1 miesiąca od dnia zawiadomienia jej o zawarciu warunkowej umowy sprzedaży oraz

- 2) Miastu Konin na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity: Dz.U. 2023 poz. 344/, 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 z późn. zm./, 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 podpisaniu aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości.

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 7 do niniejszej Specyfikacji* wraz z dokumentami, jakie mają dostarczyć oferenci w terminie **do dnia 5 czerwca 2024 roku do godz. 9.30** 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 27 grudnia 2022 roku w sprawie pomocy publicznej udzielanej niektórym przedsiębiorcom na realizację nowych inwestycji /Dz. U. z 2022 r. poz. 2861 z późn. zm./, 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 8 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 27 grudnia 2022 roku w sprawie pomocy publicznej udzielanej niektórym przedsiębiorcom na realizację nowych inwestycji /Dz. U. z 2022 r. poz. 2861 z późn. zm./ – 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 27 grudnia 2022 roku w sprawie pomocy publicznej udzielanej niektórym przedsiębiorcom na realizację nowych inwestycji /Dz. U. z 2022 r. poz. 2861 z późn. zm./:

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 lub z inteligentnymi specjalizacjami województwa	10 pkt
2/ Prowadzenie działalności badawczo-rozwojowej	10 pkt
3/ Tworzenie powiązań regionalnych. Współpraca z dostawcami, kooperantami w ramach realizacji nowej inwestycji	10 pkt
4/ Robotyzacja i automatyzacja procesów prowadzonych w ramach nowej inwestycji	10 pkt
5/ Prowadzenie działalności gospodarczej o niskim negatywnym wpływie na środowisko	10 pkt
6/ Nowa inwestycja w odnawialne źródła energii	10 pkt
7/ Wykorzystanie potencjału zasobów ludzkich	10 pkt
8/ Utworzenie wyspecjalizowanych miejsc pracy w celu prowadzenia działalności gospodarczej objętej nową inwestycją i oferowanie stabilnego zatrudnienia	10 pkt

9/ Wsparcie zdobywania wykształcenia i kwalifikacji zawodowych oraz współpraca ze szkołami branżowymi	10 pkt
10/ Podejmowanie działań w zakresie opieki nad pracownikiem	10 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 100 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 100 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 5 czerwca 2024 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 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 niejawnego przetargu 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 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. Postąpienie wyniesie 1% ceny wywoławczej nieruchomości tj. 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych 00/100).

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 w 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, Ekspert w Departamencie Pozyskiwania i Obsługi Inwestora, tel. 605 160 866, e-mail: monika.orzal@sse.lodz.pl.