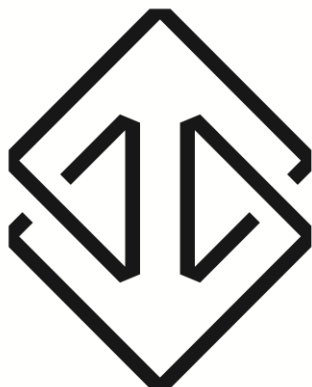




**Łódzka  
Specjalna Strefa  
Ekonomiczna**

## **Specyfikacja Istotnych Warunków Przetargu**

**Smolice, działka nr 227/4**

Przetarg odbędzie się w dniu 16 maja 2025 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 52/2025  
z dnia 25 kwietnia 2025 roku

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

Załączniki:

1. Mapa z oznaczeniem przedmiotu przetargu
2. Księga wieczysta
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
4. 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 niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie ewidencyjnym 0024 Smolice, w gminie Stryków, oznaczonej jako działka o numerze 227/4 o powierzchni 2,2251 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LD1G/00103571/3, zwanej dalej „nieruchomością” lub „działką”.

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 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 Gminy Stryków i w związku z tym prawo pierwokupu przysługuje Gminie Stryków, na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami /Dz.U. 2024 poz. 1145/.

## 2. Opis nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość jest niezabudowana, nieużytkowana, o kształcie regularnym, zbliżonym do trapezu, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Od strony zachodniej sąsiaduje z działką nr 226/8, od strony południowej znajduje się droga dojazdowa prowadząca do projektowanej oczyszczalni ścieków.

Nieruchomość jest wolna od wszelkich praw i roszczeń osób trzecich, praw rzeczowych ograniczonych, długów, zajęć, obciążeń i ograniczeń w dysponowaniu, nie jest przedmiotem umów dzierżawy, w stosunku do działki nie jest prowadzone żadne postępowanie egzekucyjne, zabezpieczające oraz jakiegokolwiek inne postępowanie powodujące jej utratę lub obciążenie hipoteką przymusową; do chwili obecnej nie były zawierane z osobami trzecimi umowy mające za przedmiot zbycie przedmiotowej działki ani obciążenie; zbycie działki nie stanowi naruszenia orzeczenia, decyzji ani umowy, które to naruszenie mogłoby spowodować nienależyte wykonanie lub niewykonanie umowy sprzedaży bądź uznanie jej za bezskuteczną.

Dla przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą nr XXXI/306/2021 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 25 stycznia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Smolice i Tymianka oraz części miasta Strykowa (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 29.03.2021 r. poz. 1410), zgodnie z którym, działka znajduje się na terenie oznaczonym w planie symbolem 1PU – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej nieruchomości stanowi *załącznik nr 3 do niniejszej Specyfikacji*.

W ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostę Zgierskiego, przedmiotowa nieruchomość sklasyfikowana jest jako grunty orne klasy RV oraz klasy RVI. Wypis z rejestru gruntu stanowi *załącznik nr 4 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,
- działka nie stanowi gruntów podlegających prawu pierwokupu wynikającemu z przepisów ustawy Prawo wodne, tj. w skład też działki nie wchodzi grunty pokryte śródlądowymi wodami stojącymi oraz innymi naturalnymi zbiornikami wodnymi niezwiązanymi bezpośrednio, w sposób naturalny, z powierzchniowymi śródlądowymi wodami płynącymi ani grunty pokryte wodami znajdującymi się w zagłębieniach terenu powstałych w wyniku działalności człowieka;
- działka nie jest położona na obszarze, dla którego Rada Miejska w Strykowie podjęła uchwałę o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, a także o ustanowieniu prawa

pierwokupu, na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji; Rada Miejska w Strykowie nie podjęła uchwały o wyznaczeniu na terenie Gminy Stryków Specjalnej Strefy Rewitalizacji;

- nieruchomość nie jest są objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani nie wydano decyzji określającej zadania z zakresu gospodarki leśnej, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach;
- dla działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy przeznaczającej tę działkę do zalesienia ani decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, działka nie leży na terenie parku narodowego, rezerwatu, obszaru rezerwacji Inwestycji Towarzyszącej CPK.

Nieruchomość posiada dostęp do następującej infrastruktury technicznej:

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wodociąg              | wodociąg Ø160mm zlokalizowany wzdłuż północnej granicy działki                                                                                                                                                                                                                    |
| Kanalizacja sanitarna | brak                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Kanalizacja deszczowa | kanalizacja deszczowo-burzowa Ø500mm zlokalizowana jest pod drugiej stronie drogi krajowej nr 708                                                                                                                                                                                 |
| Energia elektryczna   | wzdłuż północnej granicy działki zlokalizowana jest sieć elektroenergetyczna średniego napięcia; na działce sąsiedniej zlokalizowana jest sieć energetyczna niskiego napięcia                                                                                                     |
| Gaz                   | gazociąg średniego ciśnienia Ø125mm zlokalizowany po drugiej stronie drogi wojewódzkiej nr 708; przyłączenie do sieci wymaga wystąpienia do gestora sieci Polskiej Spółki Gazownictwa Oddział Zakład Gazowniczy w Łodzi o wydanie odpowiednich warunków technicznych przyłączenia |
| Sieć teletechniczna   | zlokalizowana jest po drugiej stronie drogi wojewódzkiej nr 708                                                                                                                                                                                                                   |
| Dostęp do drogi       | działka zlokalizowana bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 708                                                                                                                                                                                                                |

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.

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:**

**3.400.000,00 zł netto**

(słownie: trzy miliony czterysta tysięcy 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 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. **340.000,00 zł** (słownie: trzysta czterdzieści tysięcy 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 15 maja 2025 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 Gminę Stryków, 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 5 do niniejszej Specyfikacji* wraz z dokumentami, jakie mają dostarczyć oferenci, w terminie **do dnia 16 maja 2025 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. Opis planowanego sposobu zagospodarowania nieruchomości, obejmujący w szczególności rodzaj planowanej na jej terenie działalności gospodarczej wraz z zakładanym harmonogramem inwestycji.
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**

Jedynym kryterium wyłonienia nabywcy nieruchomości jest najwyższa zaoferowana cena.

## **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 16 maja 2025 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 sprawdza kompletność ofert i dokonuje wyboru oferty z najwyższą ceną.

Warunkiem koniecznym rozstrzygnięcia przetargu wynikiem pozytywnym jest:

1. zaoferowanie ceny nie niższej niż cena wywoławcza nieruchomości oraz
2. złożenie wraz z ofertą wszystkich wymaganych dokumentów zgodnie z pkt 6 niniejszej Specyfikacji.

Przetarg wygra oferent, który zaoferuje najwyższą cenę.

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. 34.000,00 zł (słownie: trzydzieści cztery tysiące 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 Magdalena Plecińska, Ekspert w Departamencie Pozyskiwania i Obsługi Inwestora, tel. 605 051 535, e-mail: magdalena.plecinska@sse.lodz.pl.