



Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna

Specyfikacja Istotnych Warunków Przetargu

Łódź, działka nr 139/3

Przetarg odbędzie się w dniu 20 lutego 2026 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 11/2026
z dnia 28 stycznia 2026 roku

Spis treści	str.
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. Miejskowy 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 Łodzi przy ul. Langiewicza bn., obręb P-39, oznaczonej jako działka o numerze 139/3 o powierzchni 0,4516 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LD1M/00208102/7, 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 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/.

Gminie Łódź przysługuje prawo pierwokupu przedmiotowej nieruchomości, 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, ma kształt zbliżony do wąskiego, wydłużonego prostokąta o szerokości ok. 15 m i usytuowana jest wzdłuż pasa drogowego (drogi o nawierzchni bitumicznej). Najbliższe jej otoczenie stanowi zabudowa przemysłowo—usługowa, tj. zakłady produkcyjne i magazyny.

Nieruchomość jest wolna od wszelkich praw i roszczeń osób trzecich, długów, zajęć, obciążeń i ograniczeń w dysponowaniu, za wyjątkiem ograniczonych praw rzeczowych opisanych w dziale III księgi wieczystej, w postaci:

(1) nieodpłatnej i bezterminowej służebności gruntowej na rzecz każdorazowego właściciela działek gruntu nr 137/1, 138/1 i 139/1 objętych księgą LD1M/00135330/1 oraz każdorazowego właściciela działek nr 137/2, 138/2 i 139/2 objętych księgą LD1M/00223352/5 polegającej na prawie swobodnego przejazdu i przechodu przez działkę nr 139/3 w celu dostępu do drogi publicznej łączącej ulicę Langiewicza i ulicę Księdza Janika w Konstancynie Łódzkim oraz ulicę Nowy Józefów w Łodzi,

(2) służebności przesyłu na rzecz PKP Energetyka S.A. z siedzibą w Warszawie, o treści ustalonej w §3 ust. 1 umowy z dnia 19 listopada 2021 roku zawartej w Łodzi przed notariusz Małgorzatą Badowską za Rep. A nr 5634/2021.

Nieruchomość 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 jej 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 XLV/1427/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Kinga C. Gillette, Maratońskiej i Nowy Józefów oraz granicy miasta Łodzi, publikacja - poz. 3551 (02.08.2021). Zgodnie z postanowieniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nieruchomość położona jest na terenie jednostki planistycznej „1P/U” - Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oraz fragmentarycznie na terenach komunikacji (jednostki ozn. symbolami „1KDZ” i „1KDL”). Jak wskazuje załącznik graficzny do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, działka znajduje się w całości poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, co oznacza, że grunt jest wyłączony z możliwości zabudowy.

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

W ewidencji gruntów prowadzonej przez Prezydenta Miasta Łodzi, przedmiotowa nieruchomość sklasyfikowana jest jako grunty orne klasy RV oraz grunty pod rowami klasy W-RV. 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;
- działka nie stanowi gruntów podlegających prawu pierwokupu wynikającemu z przepisów ustawy Prawo wodne, tj. w skład teje 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 rewitalizacji ustanowionym na mocy uchwały Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi, która weszła w życie 29 marca 2016 r.;
- 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;
- na terenie przedmiotowej działki nie zostały ustanowione żadne formy ochrony przyrody z wymienionych w art. 44 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 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 drogi publicznej i jest położona w zasięgu podstawowych mediów, tj. sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, c.o., teletechnicznej. Przez teren działki przebiega liczna infrastruktura przesyłowa.

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:

260.000,00 zł netto

(słownie: dwieście sześćdziesiąt 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. **26.000,00 zł** (słownie: dwadzieścia sześć 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 19 lutego 2026 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 Łódź, 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 20 lutego 2026 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. Potwierdzenie wpłacenia wadium.
2. Aktualny odpis z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualny odpis z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej.
3. 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*/.
4. 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 20 lutego 2026 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 sprawdza kompletność ofert i dokonuje wyboru oferty z najwyższą ceną.

Warunkiem koniecznym rozstrzygnięcia przetargu wynikiem pozytywnym jest:

1. zaferowanie 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 zaferuje najwyższą cenę.

W razie ustalenia, że kilku oferentów zaferowało 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. 2.570,00 zł (słownie: dwa tysiące pięćset siedemdziesiąt 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 niejawnej 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.