



Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna

Specyfikacja Istotnych Warunków Przetargu

Bełchów, gmina Nieborów

Przetarg odbędzie się w dniu 16 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 .../2026
z dnia 2026 roku

Spis treści	str.
1. Przedmiot przetargu	3
2. Opis nieruchomości	3
3. Cena nieruchomości	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
4. Wymagania dotyczące wadium	4
5. Forma udostępnienia nieruchomości	5
6. Warunki dopuszczenia i udziału w przetargu	5
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. Wzór umowy dzierżawy
5. Wzór oferty
6. Wzór oświadczenia o zapoznaniu się z warunkami przetargu i przedmiotem przetargu

1. Przedmiot przetargu

Przedmiotem przetargu jest dzierżawa nieruchomości gruntowej położonej w obrębie Bełchów, gmina Nieborów, powiat łowicki, obejmującej działki ewidencyjne nr: 716/17, 716/22, 716/23, 716/24, 716/25, 716/26, 716/27, 716/28 oraz 716/29 o łącznej powierzchni 13,6067 ha, dla której Sąd Rejonowy w Łowiczu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LD1O/00043660/3, zwanej dalej „nieruchomością”.

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

Nieruchomość, będąca przedmiotem przetargu, stanowi własność Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. z siedzibą w Łodzi i jest wolna jest od praw i roszczeń osób trzecich, praw rzeczowych ograniczonych, długów, zajęć, obciążeń i ograniczeń w dysponowaniu. Do chwili obecnej nie były zawierane z osobami trzecimi umowy mające za przedmiot zbycie przedmiotowej nieruchomości ani jej obciążenie; wydzierżawienie działki nie stanowi naruszenia orzeczenia, decyzji ani umowy, które to naruszenie mogłoby spowodować nienależyte wykonanie lub niewykonanie umowy dzierżawy bądź uznanie jej za bezskuteczną.

2. Opis nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość jest nieużytkowana i posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Na przeważającej części nieruchomości znajdują się samosiewy drzew i krzewów oraz częściowo naniesienia i pozostałości po nich, tj.:

- na działce nr 716/17 – budynek w złym stanie technicznym o powierzchni zabudowy ok. 70 m², utwardzenia terenu płytami betonowymi, fragment ogrodzenia z siatki,
- na działce nr 716/22 – budynek o powierzchni ok. 711 m² w stanie do rozbiórki, od strony północnej fragmenty ogrodzenia z elementów żelbetowych,
- na działce nr 716/23 – od strony północnej fragmenty ogrodzenia z gotowych elementów żelbetowych, od strony południowej fundamenty betonowe, na działce studnia,
- na działce nr 716/24 – od strony wschodniej fundamenty betonowe,
- na działce nr 716/25 – w części środkowej utwardzenia terenu nawierzchnią asfaltową,
- na działce nr 716/27 – w części środkowej znajduje się zagłębienie wypełnione wodą, od strony zachodniej przebiega droga wewnętrzna gruntowa,
- na działce nr 716/29 – pozostałości po betonowej konstrukcji wypełnionej cieczą, być może wodą, otoczonej zwałowiskami ziemi. Wydzierżawiający nie dysponuje wynikami badań stwierdzającymi pochodzenie cieczy.

Przez teren działki nr 716/29 przebiega nieczynna bocznicza kolejowa, która podlega obowiązkowi zachowania. Część nieruchomości jest położona w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych i prace ziemne na tym obszarze podlegają nadzorowi konserwatorskiemu.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zakład produkcyjny materiałów budowlanych, w dalszym otoczeniu tereny rolne, zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa.

Część nieruchomości użytkowana była w przeszłości jako stacja paliw. Na jej terenie położone są nieczynne zbiorniki paliwowe, najprawdopodobniej po zakończeniu eksploatacji zasypane zostały one niezidentyfikowanym urobkiem gruntowym.

Nieruchomość jest wolna od wszelkich praw i roszczeń osób trzecich, praw rzeczowych ograniczonych, długów, zajęć, obciążeń i ograniczeń w dysponowaniu.

Dla przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą nr XXXV/119/05 Rady Gminy Nieborów z dnia 30.08.2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Arkadia, Bednary Kolonia, Bednary Wieś, Bełchów, Bobrowniki, Dzierzgow, Dzierzgowek, Janowice, Julianów, Karolew, Kompina, Michałówek, Mysłaków, Nieborów, Patoki, Piaski i Sypień (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 25.10.2005 r., Nr 317, pozycja 2928), zgodnie z którym:

- działka o numerze 716/17 oznaczona jest symbolem 4.119.P,UKS – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obsługi komunikacji samochodowej;

- działki o numerach: 716/22, 716/23 oznaczone są symbolem 4.118.P, UKS - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obsługi komunikacji samochodowej;
- działki o numerach: 716/24, 716/25, 716/26, 716/27 i 716/28 oznaczone są symbolem 4.118.P, UKS - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obsługi komunikacji samochodowej oraz symbolem 4.212.KD-D – tereny dróg publicznych – droga (ulica) dojazdowa;
- działka o numerze 716/29 oznaczona jest symbolem 4.115.KK, KDW – tereny komunikacji kolejowej i dróg wewnętrznych, symbolem 4.116. KDW – tereny dróg wewnętrznych, oraz symbolami 4.118.P, UKS i 4.119.P, UKS - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obsługi komunikacji samochodowej.

Wyciąg z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej nieruchomości stanowi załącznik nr 3 do niniejszej Specyfikacji.

W ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostę Łowickiego, przedmiotowa nieruchomość stanowi jednostkę rejestrową gruntów G.121 i użytki oznaczone symbolem Bi - inne tereny zabudowane. Na działce nr 716/22 znajduje się budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o powierzchni zabudowy 711 m² (rodzaj wg KŚT - pozostałe budynki niemieszkalne).

Nieruchomość posiada dostęp do następującej infrastruktury technicznej: sieć energetyczna niskiego napięcia, sieć wodociągowa, hydrant wodociągowy.

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

ŁSSE S.A. przewiduje przeznaczenie nieruchomości w ramach dzierżawy do wykorzystania na cele związane z obsługą infrastruktury drogowej i kolejowej, w szczególności jako zaplecze techniczne oraz logistyczne. Nieruchomość może być wykorzystywana jako teren do składowania materiałów budowlanych oraz kruszyw, a także jako zaplecze logistyczne realizowanych inwestycji budowlanych. Dopuszcza się również prowadzenie innej działalności gospodarczej o zbliżonym charakterze, pod warunkiem jej zgodności z obowiązującymi przepisami prawa. ŁSSE S.A. nie przewiduje realizacji na przedmiocie dzierżawy jakichkolwiek inwestycji polegających na budowie, posadowieniu lub instalacji środków trwałych, w tym obiektów budowlanych ani innych elementów trwale związanych z gruntem, jak również nie przewiduje magazynowania, składowania ani innego postępowania z odpadami niebezpiecznymi w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa.

Oględzin nieruchomości można dokonać od poniedziałku do piątku w godzinach 9.00 – 15.00 po wcześniejszym ustaleniu terminu z ŁSSE S.A. Oferent może żądać od ŁSSE S.A. udostępnienia danych, map oraz innych dokumentów i informacji.

3. Czynnosc dzierżawny:

Wywoławcza stawka czynszu: 0,75 zł netto za 1 m² miesięcznie.

(słownie: siedemdziesiąt pięć groszy)

Do zaoferowanej stawki czynszu zostanie doliczony podatek, zgodnie z obowiązującą stawką VAT.

Warunkiem rozpatrywania oferty jest zaproponowanie przez Oferenta stawki czynszu nie niższej niż stawka wywoławcza.

W razie ustalenia, że kilku oferentów zaoferowało tę samą stawkę czynszu, 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.

4. Wymagania dotyczące wadium

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w pieniądzu w wysokości **12.000,00 zł** (słownie: dwanaście 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 13 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 pierwszego czynszu dzierżawnego, zaś pozostałym uczestnikom zwrócone w wartości nominalnej (przelewem na konto) bezzwłocznie jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia ogłoszenia wyników przetargu.

Wadium nie podlega zwrotowi w przypadku, gdy osoba, która przetarg wygrała, uchyli się od zawarcia umowy dzierżawy w terminie wyznaczonym przez ŁSSE S.A. lub też, gdy osoba prawna, która do zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości zobowiązana jest mieć zgodę odpowiedniego organu, do dnia zawarcia umowy nie przedstawi takiej zgody.

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

5. Forma udostępnienia nieruchomości.

Nieruchomość zostanie wydzierżawiona wyłonionemu w przetargu Oferentowi (Dzierżawcy) na okres 3 lat, na podstawie umowy dzierżawy, której wzór stanowi *załącznik nr 4* do niniejszej specyfikacji. Nieruchomość może być wykorzystywana tylko na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, ściśle określone w umowie dzierżawy. Szczegółowe przeznaczenie nieruchomości zostanie wskazane w umowie dzierżawy po wyborze dzierżawcy zgodnie z opisem planowanego sposobu zagospodarowania nieruchomości obejmujący w szczególności rodzaj planowanej na jej terenie działalności gospodarczej wraz z zakładanym harmonogramem inwestycji załączonym do oferty.

Po rozstrzygnięciu przetargu i wyrażeniu zgody na wybór dzierżawcy oferowanej nieruchomości przez właściwy organ Wydzierżawiającego, Wydzierżawiający powiadomi pisemnie wyłonionego Dzierżawcę nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy dzierżawy najpóźniej w terminie 60 dni od ogłoszenia wyniku przetargu.

Wydzierżawiający może odstąpić od zawarcia umowy dzierżawy, jeżeli Dzierżawca nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanymi w zawiadomieniu.

Warunkiem zawarcia umowy dzierżawy jest uzyskanie zgód korporacyjnych przez ŁSSE S.A.

Wydanie przedmiotu dzierżawy nabywcy następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie uzgodnionym przez Strony niezwłocznie po podpisaniu umowy dzierżawy.

Dzierżawca w ramach zabezpieczenia umowy dzierżawy jest zobowiązany do przedłożenia Wydzierżawiającemu w terminie 21 dni od dnia zawarcia umowy, gwarancji bankowej nieodwołalnej, bezwarunkowej, płatnej na pierwsze żądanie o wartości sześciomiesięcznego czynszu netto powiększonego o podatek VAT oraz oświadczenie o poddaniu się w akcie notarialnym na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c. egzekucji w zakresie obowiązku wydania Przedmiotu Dzierżawy w przypadku ustania tytułu do zajmowania Przedmiotu Dzierżawy oraz w zakresie obowiązku zapłaty Czynszu wraz z należnym podatkiem od towarów i usług VAT oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych ewentualnie kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego, w przypadku braku uiszczenia należności w terminie wskazanym w Umowie, kosztów wykonania zastępczego do kwoty odpowiadającej sześciokrotności sumy Czynszu w dniu zawarcia Umowy

ŁSSE S.A. nie odpowiada za wady ukryte wydzierżawianej nieruchomości, w tym także za nieujawniony w Powiatowym Zasobie Geodezyjnym i Kartograficznym przebieg podziemnych mediów. Oferent jest zobowiązany szczegółowo zapoznać się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości. Oferent może żądać od ŁSSE S.A. udostępnienia danych, map oraz innych dokumentów i informacji.

6. Warunki dopuszczenia i udziału w przetargu

Postępowanie opisane w niniejszej Specyfikacji przeprowadzane jest w formie przetargu.

W przetargu jako oferenci nie mogą uczestniczyć:

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

- wniesienie wadium zgodnie z *pkt 4 niniejszej Specyfikacji*,
- złożenie oferty sporządzonej według wzoru stanowiącego *załącznik nr 5 do niniejszej Specyfikacji* wraz z dokumentami, jakie zobowiązani są dostarczyć oferenci, w terminie **do dnia 16 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) 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.

Nie dopuszcza się zmiany oferty po jej złożeniu.

Koszty związane z przygotowaniem oferty ponosi oferent.

7. Kryteria oceny ofert

Jedynym kryterium wyłonienia dzierżawcy nieruchomości jest najwyższa zaoferowana stawka czynszu dzierżawnego za 1 m² nieruchomości.

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 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.

Komisja Przetargowa odrzuca ofertę w przypadku, gdy:

- 1) zaofferowana stawka czynszu dzierżawnego jest niższa niż stawka wywoławcza,
- 2) oferent nie uścił wadium,
- 3) nie odpowiada ona warunkom przetargu,
- 4) została złożona po terminie,
- 5) nie dołączono do niej dokumentów wymaganych w niniejszej Specyfikacji,
- 6) jest nieczytelna lub budząca wątpliwości co do ich treści,
- 7) opis planowanego sposobu zagospodarowania nieruchomości jest niezgodny z przeznaczeniem nieruchomości określonym w ogłoszeniu o przetargu, obowiązującymi przepisami prawa lub nie odpowiada celom i warunkom przetargu określonym przez ŁSSE S.A.,
- 8) oferent nie złożył dodatkowych informacji pisemnych.

2) Część niejawna przetargu:

W części niejawnej przetargu Komisja Przetargowa dokonuje wyboru oferty z najwyższą ceną.

Warunkiem koniecznym rozstrzygnięcia przetargu wynikiem pozytywnym jest:

- zaofferowanie stawki czynszu dzierżawnego nie niższej niż stawka wywoławcza oraz
- złożenie wraz z ofertą wszystkich wymaganych dokumentów zgodnie z pkt 6 niniejszej Specyfikacji.

Przetarg wygra oferent, który zaferuje najwyższą stawkę czynszu za dzierżawę nieruchomości.

W razie ustalenia, że kilku oferentów zaferowało tę samą stawkę czynszu, 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 0,05 zł (słownie: pięć groszy 00/100).

Oferent jest związany ofertą przez okres nie krótszy niż 90 dni od dnia jej złożenia. Oferent w ofercie może wskazać dłuższy termin związania ofertą niż 90 dni. 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 nie dłuższym niż 21 dni od dnia otwarcia ofert.

Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpi do przetargu lub żaden z uczestników nie zaferował ceny wyższej od wywoławczej.

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 umowy dzierżawy nieruchomości.

9. Odstąpienie od przetargu

Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. ma prawo zamknąć przetarg na każdym etapie postępowania bez wybrania którejkolwiek z ofert bez podania przyczyny oraz odstąpić od zawarcia umowy dzierżawy po ogłoszeniu wyników przetargu 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.