



**Specjalna Strefa Ekonomiczna „Starachowice” S.A.**

z siedzibą w Starachowicach, ul. Radomska 29, 27-200 Starachowice, tel. +48 41 275 41 01, [www.sse.com.pl](http://www.sse.com.pl) Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział KRS nr 0000070790; Kapitał zakładowy 32 251 900 PLN w całości opłacony, REGON:290914494, NIP: 664 17 78-096

jako organizator przetargu, w oparciu o

*Uchwałę nr 3/08/2019 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Specjalna Strefa Ekonomiczna „Starachowice” S.A. z dnia 14 sierpnia 2019r. w sprawie ustalenia zasad i trybu zbywania składników aktywów trwałych Spółki*

**zaprasza do przetargu pisemnego nieograniczonego nr 269/24, mającego na celu wyłonienie podmiotu, który nabędzie:**

- prawo użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanej, położonej w Kielcach przy ul. Ściegiennego, obręb 0030, oznaczonej jako działka nr ewid. 501/23 o powierzchni 3690 m<sup>2</sup>, objęta księgą wieczystą K11L/00194694/4 VI Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kielcach;
- udział 3775/764537 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Kielcach przy ul. Ściegiennego, obręb 0030, oznaczonej jako działka nr ewid. 501/13 o powierzchni 18 084 m<sup>2</sup>, objęta księgą wieczystą K11L/00191002/6 VI Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kielcach

Wymienione wyżej nieruchomości podlegają zbyciu łącznie. Nabywca, który zostanie wyłoniony w wyniku niniejszego przetargu, będzie zobowiązany do nabycia obydwu nieruchomości.

Działka nr ewid. 501/23, obręb 0030 Kielce będąca przedmiotem przetargu nr 269/24 zlokalizowana jest w Kielcach przy ul. Ściegiennego, w południowej części miasta Kielce. W sąsiedztwie nieruchomości, od strony wschodniej zlokalizowana jest nieruchomość zabudowana budynkami byłych zakładów browarskich, obecnie należąca do Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Starachowice” S.A..

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę produkcyjną. W kierunku północnym zlokalizowane są tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej. W kierunku zachodnim zlokalizowane są tereny zabudowy produkcyjnej oraz tereny usług handlu wielkopowierzchniowego.

Działka nr ewid. 501/23 jest niezabudowana, nieogrodzona, porośnięta samosiejkami krzewów. Działka stanowi kształt regularny, zbliżony do prostokąta o długości ok. 137 m i szerokości ok. 27 m.

Wpis w Dziale III księgi wieczystej K11L/00194694/4 prowadzonej dla nieruchomości oznaczonej jako działka o nr ewid. 501/23, dotyczący nieodpłatnej służebności gruntowej na rzecz Gminy Miasta Kielce, polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr ewid. 501/2 istniejącą drogą dojazdową od ulicy Ściegiennego przez teren zakładu wraz z możliwością budowy i eksploatacji infrastruktury technicznej wzdłuż pasa drogowego do działki nr ewid. 501/1, został przeniesiony z urzędu z działu III księgi wieczystej K11L/00012583/4, nie dotyczy zbywanej w przetargu nieruchomości i podlega wykreśleniu.

Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dostęp do drogi publicznej (ul. Ks. P. Ściegiennego) działki nr ewid. 501/23 zapewniony będzie poprzez działkę nr ewid. 501/13 (droga wewnętrzna utwardzona kostką betonową) oraz drogi wewnętrzne oznaczone w obowiązującym planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego symbolami 1KDL oraz 3KDD. W razie potrzeby, do czasu realizacji dróg oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego 1KDL oraz 3KDD, zostanie ustanowiona służebność przejazdu i przechodu, celem zapewnienia dostępu do działki nr ewid. 501/13. Wówczas zbycie nieruchomości nastąpi pod warunkiem uzyskania przez Organizatora przetargu wymaganych zgód korporacyjnych na ustanowienie ww. służebności.

Przetarg obejmuje udział 3775/764537 w prawie użytkowania wieczystego działki nr ewid. 501/13, która jest drogą wewnętrzną zabudowaną kostką betonową. Działka posiada kształt zbliżony do prostokąta o długości ok. 684 m i szerokości od ok. 20 m do ok. 37 m.

Uzbrojenie terenu w rejonie przedmiotowych nieruchomości: kanalizacja sanitarna, wodociąg, energia elektryczna, gaz, telekomunikacja.

Działki nr ewid. 501/23 i nr ewid. 501/13 położone są na terenie objętym obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego: „KIELCE POŁUDNIE–DYMINY:OBSZAR1–Ściegiennego, Łanowa, Skibowa”– Uchwała Nr XCIII/1800/2024 Rady Miasta Kielce z dnia 04.04.2024r, (Dz.U. Woj. Świętokrzyskiego 2024.1634 z dnia 12 kwietnia 2024r).

**Zgodnie z zapisami ww. MPZP działka nr ewid. 501/23 obr. 0030 położona jest na terenie ozn. w planie symbolem 1P - teren produkcji:**

- 1) przeznaczenie: produkcja, magazyny, hale magazynowe, usługi, z dopuszczeniem realizacji:
  - a) budynków biurowych, socjalnych oraz technicznych na potrzeby przeznaczenia,
  - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, za wyjątkiem wolnostojących elektrowni wiatrowych, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej powyżej 500kW zamontowanych na budynkach,
  - d) parkingów i garaży,
  - e) sieci i innych elementów infrastruktury technicznej,
  - f) obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych,
  - g) dojazdów i dojazdów,
  - h) ciągów pieszych i rowerowych,
  - i) zieleni,
  - j) placów,
  - k) ekranów akustycznych, w szczególności pomiędzy terenem 3P a 1MN,
  - l) innych obiektów związanych z przeznaczeniem,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: od 0,1 do 4,0,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%,
  - c) gabaryty obiektów: wysokość zabudowy - maksymalnie 16 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości do 30m dla kominów, instalacji i urządzeń technicznych nie będących budynkiem,
  - d) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych,
  - e) geometria dachu: dowolna,
  - f) w terenie 2P i 3P dla stref ochrony sanitarnej: 50 m i 150 m od cmentarza ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych,
  - g) dopuszcza się stosowanie zielonych dachów, zielonych ścian w budynkach oraz wykonywanie ogrodów deszczowych, zbiorników retencyjnych.

**Działka nr ewid. 501/13 obr. 0030 położona jest na terenie ozn. w MPZP symbolem 4KDL - teren drogi lokalnej.**

- 1) przeznaczenie: publiczna droga klasy lokalnej,
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) jedna jezdnia i co najmniej jednostronny chodnik,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 18,7 m do 21,7 m,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5%,
- 3) dopuszczalną lokalizację:
  - a) dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów,
  - b) przystanków autobusowych,
  - c) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,
  - d) zieleni.

**Przedmiotem niniejszego przetargu jest nabycie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości opisanych powyżej.**

Wgląd do dokumentacji przetargowej dot. przedmiotowych nieruchomości możliwy będzie w dni robocze od 31.10.2024 r. do 15.11.2024 r., w godz. 8.00 – 15.00 w siedzibie Organizatora przetargu. W ww. terminie dopuszcza się możliwość dokonania oględzin przedmiotowej nieruchomości, po uprzednim ustaleniu terminu z Organizatorem przetargu.

W razie potrzeby, Organizator przetargu udzieli podmiotom zainteresowanym nabyciem ww. nieruchomości, upoważnień do występowania przed organami władzy państwowej (rządowej jak i samorządowej), celem podejmowania czynności związanych z procesem administracyjno - budowlanym dotyczącym planowanego przez Nabywcę na ww. nieruchomościach przedsięwzięcia inwestycyjnego, w szczególności uzyskania stosownych zaświadczeń, informacji, warunków technicznych, uzgodnień. Ponadto, Organizator przetargu wyrazi zgody na wejście w teren ww. nieruchomości w celu przeprowadzenia niezbędnych badań (w tym badań podłoża gruntowego zmierzających do ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych).

**Łączna cena wywoławcza przedmiotowej nieruchomości wynosi 1 172 191,50 zł netto** (słownie netto jeden milion sto siedemdziesiąt dwa tysiące sto dziewięćdziesiąt jeden złotych 50/100) plus podatek VAT w ustawowej wysokości, tj. 23%.

Wyłoniony w wyniku przetargu nabywca, zobowiązany będzie do złożenia przy zawarciu umowy sprzedaży, w zakresie przeniesienia udziału 3775/764537 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr ewid. 501/13, do złożenia wspólnie ze sprzedającym oświadczenia, iż strony zgodnie oświadczają, że na podstawie art. 43 ust. 10 pkt 2 "b" ustawy o podatku od towarów i usług, rezygnują ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem VAT, na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 tejże ustawy w zakresie transakcji nabycia ww. udziału i wybierają opodatkowanie tymże podatkiem.

#### **Warunkiem udziału w przetargu jest:**

- wniesienie wadium pieniężnego w wysokości 5 % ceny wywoławczej tj. **58 609,58 zł** (słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy sześćset dziewięć złotych 58/100) w nieprzekraczalnym terminie do 14.11.2024 r.  
Wpłat należy dokonać na rachunek bankowy SSE „Starachowice” S.A. nr 64 1240 2281 1111 0000 3186 7025, bank: Pekao S.A. I o/Starachowice, z dopiskiem: „Wadium do przetargu nr 269/24”. **Za datę wniesienia wadium uważa się datę zaksięgowania środków pieniężnych na rachunku bankowym SSE „Starachowice” S.A.**
- zapoznanie się z treścią Uchwały nr 3/08/2019 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Specjalna Strefa Ekonomiczna „Starachowice” S.A. z dnia 14 sierpnia 2019 r. w sprawie ustalenia zasad i trybu zbywania składników aktywów trwałych Spółki (dalej „Zasady”). Treść niniejszego dokumentu dostępna jest na stronie internetowej <http://www.sse.com.pl/akty-prawne/>
- złożenie pisemnej oferty. Oferty należy składać w zamkniętych i opieczętowanych kopertach z dopiskiem „Przetarg pisemny nieograniczony nr 269/24”, w siedzibie SSE „Starachowice” S.A. ul. Radomska 29, 27-200 Starachowice **w terminie do dnia 15.11.2024 r., do godz. 15:00.**

#### **Ofertę sporządza się w formie pisemnej, w języku polskim i powinna zawierać w szczególności:**

- imię, nazwisko i adres oferenta lub firmę i adres-siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot;
- wskazanie przedmiotu przetargu, tj. nr ewid. działek, objętych ofertą,
- datę sporządzenia oferty;
- dowód wniesienia wadium,
- oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
- oferowaną cenę netto;
- oznaczenie terminu związania ofertą, przy czym termin ten nie może być krótszy niż 60 dni;
- podpis oferenta lub osoby upoważnionej do składania w imieniu oferenta oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych;
- odpis z właściwego rejestru lub ewidencji oraz inne dokumenty potwierdzające umocowanie osoby podpisującej ofertę;

**Przedmiotowy przetarg odbędzie się w siedzibie organizatora przetargu w dniu 18.11.2024 r. o godzinie 10.00.**

Komisja przetargowa dokona oceny najkorzystniejszej oferty kierując się kryterium najwyższej ceny.

Wadium wniesione przez uczestnika, który zostanie wyłoniony w wyniku przetargu zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia nieruchomości.

Podmiotom, które nie zostały wyłonione w przetargu, wadium zostanie zwrócone niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu.

Przeniesienie prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości, nastąpi pod warunkiem że Gmina Kielce nie wykona określonego w art. 109 i 110 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024.1145) prawa pierwokupu użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanej oznaczonej jako działka nr ewid. 501/23. Prawo pierwokupu może być wykonane w terminie miesiąca od dnia otrzymania przez Prezydenta Miasta Kielce zawiadomienia o treści umowy sprzedaży. Wobec powyższego, umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego nastąpi dwuetapowo: 1 etap – warunkowa umowa sprzedaży, 2 etap – umowa przenosząca prawo użytkowania wieczystego, w sytuacji nieskorzystania z prawa pierwokupu przez Gminę Kielce.

Kancelarię notarialną wskaże wyłonionemu Nabywcy Organizator przetargu. Organizator przetargu zawiadomi pisemnie podmiot wyłoniony w jego wyniku:

- o miejscu i terminie zawarcia warunkowej umowy notarialnej zbycia użytkowania wieczystego nieruchomości będących przedmiotem przetargu, niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu,
- o miejscu i terminie zawarcia umowy notarialnej przenoszącej użytkowanie wieczyste nieruchomości będących przedmiotem przetargu, niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia otrzymania informacji o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu przez Gminę Kielce,
- jeżeli zajdzie potrzeba ustanowienia służebności przejazdu i przechodu, celem zapewnienia dostępu nieruchomości oznaczonej jako działka nr ewid. 501/23 do drogi publicznej, zawarcie umowy sprzedaży użytkowania wieczystego nieruchomości będących przedmiotem przetargu nastąpi po spełnieniu łącznie następujących warunków: nieskorzystania z prawa pierwokupu przez Gminę Kielce oraz uzyskania przez Organizatora przetargu wymaganych zgód korporacyjnych na ustanowienie ww. służebności. Wówczas o miejscu i terminie zawarcia umowy notarialnej zbycia nieruchomości będących przedmiotem przetargu, Organizator przetargu zawiadomi pisemnie podmiot wyłoniony w jego wyniku niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia spełnienia łącznie ww. warunków.

W przypadku niestawienia się nabywcy w terminie i miejscu podanym w zawiadomieniach, bez uzasadnionego usprawiedliwienia lub w inny sposób uchylania się od zawarcia warunkowej umowy czy też umowy przenoszącej użytkowanie wieczyste nieruchomości będących przedmiotem przetargu, Organizator przetargu może odstąpić od zawarcia stosownej umowy. W tym przypadku wpłacone wadium przepada na rzecz Organizatora przetargu.

Koszty związane z przeniesieniem prawa użytkowania wieczystego, w szczególności koszty sporządzenia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego i opłaty sądowe związane z dokonaniem wpisów w księdze wieczystej, ponosi nabywca nieruchomości.

Zgodnie z treścią § 1 ust. 22 w związku z treścią § 1 ust. 16 pkt 2 Zasad, nabywca jest zobowiązany zapłacić cenę nabycia najpóźniej w chwili zawarcia umowy notarialnej przeniesienia praw do nieruchomości.

Oferent jest zobowiązany stosować się do zapisów § 1 ust. 8 Zasad, zawierającego ograniczenie kręgu podmiotów mogących brać udział w niniejszym przetargu.

Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu. Organizator przetargu:

1. odrzuca ofertę jeśli nie odpowiada ona wymogom określonym w niniejszym ogłoszeniu.
2. może zamknąć postępowanie przetargowe na każdym etapie postępowania bez wybrania którejkolwiek z ofert, bez podania przyczyny.

Wszelkich dodatkowych informacji związanych z niniejszym zaproszeniem do przetargu udziela Sekretariat Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Starachowice” S.A., ul. Radomska 29, 27-200 Starachowice, tel. (+48-41) 275 41 01.

PREZES ZARZĄDU

Agata Binkowska

OSZŁONEK ZARZĄDU

Elżbieta Mich