

Legnicka Specjalna Strefa Ekonomiczna Spółka Akcyjna
z siedzibą w Legnicy
59 – 220 Legnica, ul. Rycerska 24
tel. 076/ 727-74-70; email: sekretariat@lsse.eu

ogłasza przetarg pisemny na sprzedaż nieruchomości niezabudowanej o łącznej powierzchni 11,8844 ha stanowiącej własność Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Spółka Akcyjna z siedzibą w Legnicy (dalej również : „LSSE S.A.”, „Zarządzający Strefą”), oznaczonej jako:

- 1) działka nr 256/220 o powierzchni 4,2555 ha, położona w obrębie geodezyjnym Osła, gmina Gromadka, woj. dolnośląskie, objęte księgą wieczystą numer JG1B/00034173/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bolesławcu V Wydział Ksiąg Wieczystych,
- 2) działka nr 256/222 o powierzchni 6,2409 ha, położona w obrębie geodezyjnym Osła, gmina Gromadka, woj. dolnośląskie, objęte księgą wieczystą numer JG1B/00034173/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bolesławcu V Wydział Ksiąg Wieczystych,
- 3) działka nr 256/224 o powierzchni 1,3880 ha, położona w obrębie geodezyjnym Osła, gmina Gromadka, woj. dolnośląskie, objęte księgą wieczystą numer JG1B/00052188/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bolesławcu V Wydział Ksiąg Wieczystych („nieruchomość”).

I. Opis nieruchomości

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej (droga gminna). Przy granicy nieruchomości w pasie drogi gminnej przebiega sieć wodociągowa w160 oraz tłoczna sieć kanalizacji sanitarnej ks110. Na terenie podstrefy Krzywa, w odległości ok. 1000 m znajduje się Główny Punkt Zasilania (GPZ) zasilający w energię elektryczną zakłady produkcyjne zlokalizowane na terenie podstrefy. Na obszarze LSSE podstrefa Krzywa brak jest sieci gazowej.

Wzdłuż wschodniej i południowo-wschodniej granicy nieruchomości przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia 110kV.

Na dz. nr 256/220 znajdują się pozostałości po placach oraz drogach dojazdowych (nawierzchnie z betonu oraz krawężniki) do byłych obiektów wojskowych. Oprócz powyższego na działce nr 256/222 zlokalizowane jest wyrobisko (częściowo zasypane).

Teren porośnięty jest samosiejkami drzew i krzewów.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Gminy Nr XXXI/235/17 z dnia 28 marca 2017 r., opublikowaną w Dz. U. Woj. Dolnośląskiego z 2017 r. poz. 1852, działki nr 256/220, 256/222, 256/224 oznaczone są w planie symbolem AG/1 z przeznaczeniem podstawowym określonym jako tereny aktywności gospodarczej, baz, składów, magazynów, usług.

Wizja lokalna nieruchomości odbędzie się w dniu **18.07.2022 r.** w godzinach 10.00-12.00, po wcześniejszym kontakcie z LSSE S.A. jako organizatorem przetargu - telefon 607 770 312.

Uwaga: nieruchomość sprzedawana jest na podstawie danych ewidencyjnych gruntów. W przypadku ewentualnego wznowienia granic wykonanego na koszt i staraniem nabywcy – LSSE S.A. nie bierze odpowiedzialności za ewentualne różnice w powierzchni nieruchomości.

Gminie Gromadka przysługuje prawo pierwokupu w stosunku do w/w nieruchomości, wynikające z art. 109 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W przypadku dalszej odsprzedaży nieruchomości LSSE S.A. jako Zarządzającemu Strefą przysługuje prawo pierwokupu w zakresie prawa własności położonych na terenie Legnickiej Strefy Ekonomicznej nieruchomości, w tym w stosunku do nieruchomości.

II. Wywoławcza cena nieruchomości, wadium przetargowe

Wywoławcza cena nieruchomości wynosi 8.319.080,00 zł (słownie : osiem milionów trzysta dziewiętnaście tysięcy osiemdziesiąt złotych) netto (Uwaga: Do ustalonej w trakcie postępowania ceny sprzedaży nieruchomości doliczony zostanie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, podatek VAT w wysokości 23 %.)

Wadium wnoszone do przetargu w formie pieniężnej wynosi: 800.000,00 zł (słownie: osiemset tysięcy złotych).

III. Zasady przetargu

1. Przetarg odbędzie się w dniu 26.07.2022 r. o godzinie 10.15 w siedzibie Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Spółka Akcyjna z siedzibą w Legnicy, 59-220 Legnica, ul. Rycerska 24, sala NOX.

2. Warunkiem udziału w przetargu jest:

1) Złożenie pisemnej oferty zawierającej następujące informacje/dokumenty :

- a) firma, adres lub siedziba oferenta,
- b) dowód wniesienia wadium,
- c) data sporządzenia oferty,
- d) wskazanie nieruchomości, której oferta dotyczy,
- e) wskazanie oferowanej ceny nabycia nieruchomości netto,
- f) opis sposobu zagospodarowania nieruchomości, z podaniem m.in. planowanego terminu zakończenia inwestycji budowlanej w obrębie nieruchomości, w tym przedsięwzięcia planowanego przez Oferenta na terenie Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz informacji, które będą oceniane w oparciu o kryteria oceny oferty wskazane w pkt. 3 poniżej niniejszego ogłoszenia,
- g) oryginały lub poświadczone za zgodność z oryginałem kopie dokumentów identyfikujących oferenta, w tym, odpis z właściwego rejestru lub ewidencji, w tym w przypadku spółek prawa handlowego, między innymi umowa spółki, aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców KRS oraz uchwała odpowiedniego organu osoby prawnej wyrażająca zgodę na nabycie przez oferenta nieruchomości oraz inne dokumenty potwierdzające umocowanie osoby podpisującej ofertę,
- h) pisemne nieodwołalne oświadczenie oferenta, iż oferent jest związany ofertą przez okres 60 dni od upływu terminu składania ofert,
- i) pisemne nieodwołalne oświadczenie oferenta o:
 - i. zapoznaniu się i przyjęciu bez zastrzeżeń: ogłoszenia o przetargu, warunków przetargu objętych ogłoszeniem, zasad i trybu zbywania składników aktywów trwałych Spółki (do wglądu w siedzibie LSSE S.A.),
 - ii. zapoznaniu się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości - wraz z wyrażeniem przez oferenta zgody na umieszczenie ww. oświadczeń w umowie sprzedaży nieruchomości,
- j) pisemne nieodwołalne oświadczenie, mocą którego oferent akceptuje, stanowiące odpowiednio Załącznik Nr 1 i Załącznik Nr 2 do niniejszego ogłoszenia, wzorcowe postanowienia : **umowy partycypacji** w kosztach administrowania Legnicką Specjalną Strefą Ekonomiczną i utrzymania infrastruktury położonej na jej terenie (dalej : „umowa partycypacji”) oraz **umowy na usługi odpłatne** – „umowa na usługi odpłatne” (na wypadek ubiegania się oferenta o uzyskanie od LSSE S.A. decyzji o wsparciu) oraz że akceptuje wysokość opłaty/wynagrodzenia z ww. tytułów i zobowiązuje się, w przypadku wyboru jego oferty, do:
 - i. zawarcia **umowy partycypacji** z Zarządzającym Strefą - w terminie najpóźniej do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości na rzecz oferenta oraz
 - ii. zawarcia z Zarządzającym Strefą **umowy na usługi odpłatne** – w terminie najpóźniej 14 dni od dnia wydania przez LSSE S.A. na rzecz oferenta decyzji o wsparciu ,
- k) oświadczenie, w którym oferent zobowiązuje się (w przypadku wyboru jego oferty):
 - i. w przypadku oferenta krajowego lub zagranicznego (z zastrzeżeniem ii.) – do zawarcia z Zarządzającym Strefą, po wyłonieniu jego oferty w drodze przetargu, umowy sprzedaży nieruchomości - w terminie wyznaczonym przez Zarządzającego Strefą, ale nie później niż do ostatniego dnia terminu związania złożoną ofertą, a także do zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości ustalonej w wyniku przetargu najpóźniej w chwili zawarcia umowy sprzedaży.
 - ii. w przypadku oferenta zagranicznego („cudzoziemca”) w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców zobowiązanego – do zawarcia, po wyłonieniu jego oferty w drodze przetargu, z Zarządzającym Strefą przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości w terminie wyznaczonym przez Zarządzającego Strefą i wpłacenia na jego rzecz – najpóźniej w chwili zawarcia ww. umowy – równowartości 20% ceny sprzedaży nieruchomości, a następnie - do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w terminie do 14 dni od otrzymania

zezwolenia MSWiA na nabycie objętej przetargiem nieruchomości, a także do zapłaty pozostałej (80%) części ceny sprzedaży nieruchomości najpóźniej w chwili zawarcia umowy sprzedaży.

- l) oświadczenie oferenta akceptujące zawarcie w treści umowy sprzedaży nieruchomości następującej klauzuli:

„W przypadku niezrealizowania przez Kupującego przedsięwzięcia planowanego przez oferenta na terenie Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej - inwestycji budowlanej opisanej w ofercie złożonej przez Kupującego do przetargu wyznaczonego przez Sprzedającego na dzień r. („oferta”) w terminie określonym w ofercie („inwestycja budowlana”), rozumianego jako niez uzyskanie przez Kupującego pozwolenia na użytkowanie obiektów budowlanych objętych inwestycją budowlaną w terminie określonym w ofercie jako termin zakończenia inwestycji, w tym w przypadku zbycia przez Kupującego nieruchomości na rzecz kolejnego nabywcy mimo niezrealizowania inwestycji budowlanej, Sprzedający ma prawo domagać się, z odpowiadającym obowiązkiem zapłaty przez Kupującego, kary umownej w wysokości 10 % ceny sprzedaży objętej aktem nieruchomości („kara umowna”), co nie uchybia uzupełniającym roszczeniom odszkodowawczym Sprzedającego w razie niepokrycia całości szkody. Kara umowna zostanie zapłacona na pierwsze uzasadnione powyższymi okolicznościami żądanie Sprzedającego.

Kupujący zobowiązuje się do umożliwienia Sprzedającemu, z poszanowaniem tajemnicy handlowej i tajemnicy przedsiębiorstwa Kupującego, wglądu w realizację inwestycji budowlanej objętej ofertą w zakresie wyznaczonym postanowieniami niniejszego aktu, w celu jej weryfikacji pod kątem wykonania warunków realizacji inwestycji budowlanej.

Co do obowiązku zapłaty kary umownej Kupujący poddaje się egzekucji na mocy art. 777 § 1 pkt. 4 kodeksu postępowania cywilnego, przy czym warunkiem upoważniającym Sprzedającego do prowadzenia egzekucji będzie niezrealizowanie przez Kupującego inwestycji budowlanej, tj. niez uzyskanie, w terminie określonym w ofercie jako termin zakończenia inwestycji, pozwolenia na użytkowanie obiektów budowlanych objętych inwestycją budowlaną. Sprzedający będzie mógł wystąpić o nadanie niniejszemu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do 12 miesięcy od daty określonej w ofercie jako termin zakończenia inwestycji.

Sprzedającemu będzie przysługiwało, w terminie do 12 miesięcy od daty określonej w ofercie jako termin zakończenia inwestycji, prawo odkupu nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego aktu, za cenę sprzedaży powiększoną o ewentualne nakłady konieczne poniesione przez Kupującego na nieruchomości objętej niniejszym aktem. Sprzedający będzie mógł wykonać prawo odkupu w ww. okresie, niezależnie od uprawnienia do kary umownej oraz odszkodowania, w przypadku niezrealizowania przez Kupującego inwestycji budowlanej opisanej w ofercie, rozumianego jako niez uzyskanie przez Kupującego pozwolenia na użytkowanie obiektów budowlanych objętych inwestycją budowlaną w terminie określonym w ofercie jako termin zakończenia inwestycji lub w każdym czasie, w przypadku zamiaru zbycia przez Kupującego nieruchomości na rzecz kolejnego nabywcy mimo niezrealizowania inwestycji budowlanej.”

- m) pisemne (ew. z podpisem notarialnie poświadczonym lub w formie aktu notarialnego) pełnomocnictwo do udziału w przetargu w imieniu oferenta, w tym obejmujące upoważnienie do składania oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych - w przypadku, gdy oferent jest reprezentowany w przetargu przez pełnomocnika,
- n) podpis oferenta lub osoby upoważnionej do składania w imieniu Oferenta oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych.

Ofertę wraz z dokumentami, jakie ma dostarczyć oferent, należy przygotować w formie pisemnej w języku polskim i złożyć w trwale zamkniętej kopercie opatrzonej adnotacją : „**Przetarg na sprzedaż nieruchomości położonych na terenie LSSE Krzywa dz nr 256/220, 256/222, 256/224**”.

oraz

2) Wpłacenie na rachunek bankowy LSSE S.A w banku PKO BP S.A. nr rachunku: 07 1020 3017 0000 2002 0019 8622, wadium w wysokości 800.000,00 zł, która to kwota powinna znaleźć się na ww. rachunku bankowym przed upływem terminu składania ofert.

Wadium wpłacone przez oferenta, który wygra przetarg, zostanie zarachowane na poczet ceny sprzedaży nieruchomości, pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie zwrócone bezpośrednio po dokonaniu wyboru oferty najkorzystniejszej.

Wadium przepada na rzecz LSSE S.A. w przypadku, gdy:

- żaden z uczestników przetargu nie zaoferuje ceny wywoławczej,
- oferent, którego oferta zostanie przyjęta, uchylił się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

W przetargu jako oferenci nie mogą uczestniczyć:

- 1) członkowie organu zarządzającego LSSE S.A. i jej organu nadzorczego,
- 2) osoby, którym powierzono wykonanie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu,
- 3) małżonek, dzieci, rodzice i rodzeństwo osób, o których mowa w pkt. 1-2,
- 4) osoby, które pozostają z osobami, o których mowa w pkt. 1-2 w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności prowadzącego przetarg.

3. Kryteria oceny ofert.

Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Legnicka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. będzie się kierować następującymi kryteriami:

1) Cena – maksymalnie 60 pkt.

Sposób przyznania punktów w kryterium „Cena” :

$$\text{liczba przyznanych punktów} = \frac{\text{cena badanej oferty}}{\text{najwyższa oferowana cena}} \times 60 \text{ pkt.}$$

2) Przedmiot planowanej w obrębie nieruchomości działalności gospodarczej oferenta - preferowane są inwestycje w projekty wspierające branże zgodne z aktualną polityką rozwojową kraju, w których Rzeczpospolita Polska może uzyskać przewagę konkurencyjną, obejmujące inwestycje w ramach łańcucha dostaw sektorów strategicznych zgodnych ze Strategią na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju lub z inteligentnymi specjalizacjami województwa dolnośląskiego – szczegóły na stronach 9-11 oraz 18-20 Rozporządzenia z dnia 28 sierpnia 2018r. w sprawie pomocy publicznej udzielanej niektórym przedsiębiorcom na realizację nowych inwestycji („Rozporządzenie”) (Dz. U. poz. 1713 z późn.zm.) – **10 pkt.**

Sposób przyznania punktów w kryterium:

inwestycja w projekty wspierające branże zgodne z aktualną polityką rozwojową kraju, w których Rzeczpospolita Polska może uzyskać przewagę konkurencyjną, obejmujące inwestycje w ramach łańcucha dostaw sektorów strategicznych zgodnych ze Strategią na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju lub z inteligentnymi specjalizacjami województwa dolnośląskiego – szczegóły na stronach 9-11 oraz 18-20 Rozporządzenia - 10 pkt.

Inwestycje w pozostałe branże – 0 pkt.

3) Posiadanie statusu małego lub średniego przedsiębiorcy –5 pkt.

Sposób przyznania punktów w kryterium:

Posiadanie statusu małego lub średniego przedsiębiorcy – 5 pkt.

Posiadanie statusu dużego przedsiębiorcy – 0 pkt.

4) Potwierdzenie, że planowana działalność będzie miała niski negatywny wpływ na środowisko – poprzez: a) załączenie opinii uprawnionego rzeczoznawcy lub poprzez b) przedstawienie aktualnych certyfikatów (szczegóły na stronach 13-14 i str. 22 Rozporządzenia dotyczących podobnej działalności oferenta prowadzonej w innej lokalizacji - 10 pkt.

Sposób przyznania punktów w kryterium:

Załączenie opinii uprawnionego rzeczoznawcy, że planowana działalność będzie miała niski negatywny wpływ na środowisko lub przedstawienie aktualnych certyfikatów (szczegóły na stronach 13-14 i str. 22 Rozporządzenia, dotyczących podobnej działalności oferenta prowadzonej w innej lokalizacji - 10 pkt.

Brak opinii uprawnionego rzeczoznawcy, o której mowa powyżej przy jednoczesnym braku aktualnych certyfikatów, o których mowa powyżej – 0 pkt.

5) Minimalne deklarowane nakłady inwestycyjne w przedsięwzięciu planowanym na terenie nieruchomości– maksymalnie **10 pkt.**

Sposób przyznania punktów:

$$\text{liczba przyznanych punktów} = \frac{\text{minimalne nakłady inwestycyjne deklarowane przez oferenta}}{\text{najwyższe deklarowane w przetargu nakłady inwestycyjne}} \times 10 \text{ pkt.}$$

6) Minimalna deklarowana liczba miejsc pracy utworzonych w ramach realizacji przedsięwzięcia planowanego na terenie nieruchomości– maksymalnie **5 pkt.**

Sposób przyznania punktów:

$$\text{liczba przyznanych punktów} = \frac{\text{minimalna liczba miejsc pracy deklarowana przez oferenta}}{\text{najwyższa deklarowana w przetargu liczba miejsc pracy}} \times 5 \text{ pkt.}$$

Łącznie oferta może uzyskać maksymalnie 100 punktów.

Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która uzyska łączną największą liczbę punktów według w/w kryteriów (od 1 do 6).

Ofertę zawierającą dokumenty wskazane w pkt. 1 powyżej, jak również dowód wpłaty wadium należy złożyć w siedzibie LSSE S.A.: 59-220 Legnica, ul. Rycerska 24, w terminie do 26.07.2022 r. do godz. 10.00

IV. Zakończenie przetargu

Legnicka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. zastrzega, że zbycie nieruchomości na rzecz wyłonionego w przetargu oferenta jest uwarunkowane/nastąpi po wyrażeniu przez Radę Nadzorczą LSSE S.A. zgody na wybór oferenta jako nabywcy nieruchomości oraz na istotne elementy takiej czynności.

O rozstrzygnięciu przetargu uczestnicy przetargu zostaną powiadomieni pisemnie.

Legnicka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. zastrzega sobie prawo do zamknięcia przetargu na każdym etapie postępowania bez wybrania którejkolwiek z ofert, bez podania przyczyny, z którego to tytułu oferentom nie będą przysługiwały żadne roszczenia.

Ewentualne zamknięcie przetargu z ww. przyczyn ogłoszone zostanie na stronie internetowej LSSE S.A.: www.lsse.eu.

V. Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości

Termin zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości zostanie wyznaczony przez LSSE S.A. i nastąpi nie później niż 60 dni od dnia upływu terminu składania ofert.

Nabywca jest zobowiązany do zapłaty ceny sprzedaży najpóźniej w chwili zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości w formie aktu notarialnego.

Koszty związane z przeniesieniem nieruchomości, w tym: koszty zawarcia umowy notarialnej oraz opłaty sądowe związane z dokonaniem wpisów w księdze wieczystej, ponosi w całości nabywca.

VI. Informacje o przetargu

Do spraw nieuregulowanych w niniejszych warunkach przetargu stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, w tym art. 70¹ – 70⁵ kodeksu cywilnego oraz Uchwały Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Legnicka Specjalna Stref Ekonomiczna S.A. z dnia 11 lipca 2019 roku w sprawie ustalenia zasad i trybu zbywania składników aktywów trwałych Spółki.

Wszelkich dodatkowych informacji i wyjaśnień związanych z przetargiem udziela Radosław Kreczmański, nr tel. 76/727 74 88.