

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 powierzchni 3,4542 ha stanowiącej własność Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Spółka Akcyjna z siedzibą w Legnicy (dalej również : „LSSE S.A.”, „Zarządzający Strefą”), oznaczonej jako działka nr 98/16, położona w obrębie geodezyjnym Komorniki, gmina Środa Śląska, woj. dolnośląskie, objęta księgą wieczystą numer WR1S/00061647/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej IV Wydział Ksiąg Wieczystych („nieruchomość”).

I. Opis nieruchomości

Nieruchomość posiada, od strony zachodniej, dostęp do drogi publicznej (droga gminna). Sieć wodociągowa w200 oraz sieć kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej ks125 zlokalizowana bezpośrednio przy nieruchomości (południowo-zachodni narożnik) W odległości ok. 2000 m od wschodniej granicy nieruchomości znajduje się Główny Punkt Zasilania (GPZ) zasilający w energię elektryczną zakłady produkcyjne zlokalizowane na terenie LSSE podstrefa Środa Śląska. W odległości ok 600 m od południowej granicy nieruchomości znajduje się sieć gazu średniego ciśnienia g200.

Nieruchomość płaska (różnica poziomów 1-1,5 m) o regularnym prostokątnym kształcie o wymiarach 300 x 115 m.

Nieruchomość wolna jest od zadrzewień i zakrzaceń oraz nie znajdują się na niej żadne przeszkody naziemne.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Rady Miasta nr LXI/575/22 z dnia 7 lipca 2022 roku, opublikowaną w Dz. U. Woj. Dolnośląskiego z 2022 r. poz. 3784, nieruchomość oznaczona jest w planie symbolem 1P/U z przeznaczeniem jako tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru oraz biogazowi; możliwość lokalizacji urządzeń i obiektów towarzyszących, zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych o charakterze dojazdu.

Wizja lokalna nieruchomości odbędzie się w dniu **16.11.2023 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.

II. Wywoławcza cena nieruchomości, wadium przetargowe

Wywoławcza cena nieruchomości wynosi 4.145.040 zł (słownie: cztery miliony sto czterdzieści pięć tysięcy czterdzieści 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: 400.000,00 zł (słownie: czterysta tysięcy złotych).

III. Zasady przetargu

1. Przetarg odbędzie się w dniu 27.11.2023 r. o godzinie 10.15 w siedzibie Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Spółka Akcyjna z siedzibą w Legnicy, 59-220 Legnica, ul. Rycerska 24, sala im. Mariana Lutosławskiego.

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 poświadczony 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,
 - iii. rezygnacji z roszczeń z tytułu rękojmi za wady przedmiotu sprzedaży, a ponadto zapewnienie, że Oferent nie występuje i nie wystąpi w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec LSSE wynikającymi z jakichkolwiek wad przedmiotu sprzedaży
- 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 27.11.2023 r. („oferta”) w terminie określonym w ofercie („inwestycja budowlana”), rozumianego jako nieuzyskanie 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. nieuzyskanie, 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 nieuzyskanie 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 położonej na terenie LSSE Środa Śląska dz. nr 98/16”**.

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 400.000,00 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, uchyli 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 mowy 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 – szczególnie 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.) – **maksymalnie 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 – szczególnie na stronach 9-11 oraz 18-20 Rozporządzenia - 10 pkt.

Inwestycje w pozostałe branże – 0 pkt.

3) Posiadanie statusu małego lub średniego przedsiębiorcy – maksymalnie 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 - maksymalnie 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 27.11.2023 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 Strefa 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. 607 770 312.

*** Nie dotyczy przedsiębiorców, którzy są już stroną **umowy partycypacji** w kosztach administrowania LSSE. W tym przypadku należy złożyć oświadczenie, że przedsiębiorca związany jest już odpowiednią umową z Zarządzającym strefą.**