

PROCEDURA
UDOSTĘPNIANIA MIENIA ORAZ UDZIELANIA ZEZWOLEŃ
NA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
NA TERENIE
WAŁBRZYSKIEJ SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ
„INVEST- PARK”

W celu wyłonienia przedsiębiorców, którym zostanie udzielone zezwolenie na prowadzenie działalności gospodarczej na terenie Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „INVEST - PARK” i/lub zostanie udostępnione mienie położone na terenie Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „INVEST - PARK”, ustala się następującą procedurę postępowania:

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Ilekroć w dalszych postanowieniach niniejszej Procedury jest mowa o:
 - 1) **Strefie** - należy przez to rozumieć, odpowiednio, Wałbrzyską Specjalną Strefę Ekonomiczną „INVEST-PARK” lub każdą z podstref Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „INVEST-PARK”;
 - 2) **Rozporządzeniu** - należy przez to rozumieć rozporządzenie ministra właściwego do spraw gospodarki w sprawie przetargów i rokowań oraz kryteriów oceny zamierzeń co do przedsięwzięć gospodarczych, które mają być podjęte przez przedsiębiorców na terenie Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „INVEST-PARK”;
 - 3) **Mieniu** - należy przez to rozumieć prawo własności, inne prawa rzeczowe lub prawa obligacyjne, związane z korzystaniem z rzeczy w postaci położonych na terenie Strefy nieruchomości lub innych składników majątkowych położonych na terenie Strefy;
 - 4) **Zarządzającym** - należy przez to rozumieć Wałbrzyską Specjalną Strefę Ekonomiczną „INVEST-PARK” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością;
 - 5) **Zarządzie** - należy przez to rozumieć Zarząd Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „INVEST-PARK” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością;
 - 6) **Komisji** - należy przez to rozumieć komisję, odpowiednio, do spraw przeprowadzenia przetargu, przetargu łącznego albo rokowań, dotyczących udostępnienia Mienia i/lub udzielenia Zezwolenia;
 - 7) **Zezwoleniu** - należy przez to rozumieć zezwolenie na prowadzenie działalności gospodarczej na terenie Strefy.
2. O ile przedmiotem postępowania jest zarówno udostępnienie Mienia, jak i udzielenie Zezwolenia, przeprowadza się przetarg łączny, o którym mowa w Rozporządzeniu.
3. O ile przedmiotem postępowania jest wyłącznie udzielenie Zezwolenia, przeprowadza się rokowania, o których mowa w Rozporządzeniu.
4. O ile przedmiotem postępowania jest wyłącznie udostępnienie Mienia, przeprowadza się przetarg.

5. Przetarg łączny i rokowania przeprowadza się na podstawie Rozporządzenia i, odpowiednio, na podstawie niniejszej Procedury, z zastrzeżeniem pkt 10. i 11. niniejszej Procedury.
6. Przetarg przeprowadza się na podstawie niniejszej Procedury, z zastrzeżeniem pkt 10. i 11. niniejszej Procedury.
7. Ustalenia przedsiębiorców, którym zostanie udzielone Zezwolenie i/lub zostanie udostępnione położone na terenie Strefy Mienie, dokonuje się na podstawie publicznego zaproszenia do rokowań albo publicznego zaproszenia do przetargu łącznego/przetargu.
8. Zaproszenia do przetargu łącznego lub rokowań dokonuje się zgodnie z Rozporządzeniem, z zastrzeżeniem pkt 10. i 11. niniejszej Procedury.
9.
 1. Zaproszenia do przetargu dokonuje się zgodnie z niniejszą Procedurą, zamieszczając ogłoszenie w codziennej prasie ogólnokrajowej oraz na stronie internetowej Zarządzającego w języku polskim oraz w jednym z języków powszechnie używanych w handlu międzynarodowym.
 2. Zaproszenie do przetargu zawiera w szczególności:
 - a) nazwę i siedzibę Zarządzającego oraz nazwę Strefy,
 - b) określenie sposobu uzyskania specyfikacji istotnych warunków przetargu, o której mowa w punkcie 16.2. oraz cenę jej udostępnienia,
 - c) miejsce, termin składania i otwarcia ofert,
 - d) informacje o Mieniu, będącym przedmiotem przetargu,
 - e) informacje o wadium.
 3. Termin składania ofert, wyznaczony przez Zarządzającego w zaproszeniu do przetargu, nie może być krótszy niż 21 dni, licząc od dnia publikacji zaproszenia do przetargu, z zastrzeżeniem pkt 11.
10. Ustalając termin publikacji zaproszenia do przetargu łącznego/ przetargu w odniesieniu do nieruchomości (Mienia) stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, należy uwzględniać postanowienia przepisów szczególnych.
11. W odniesieniu do nieruchomości (Mienia) niebędącej w posiadaniu Zarządzającego, stosuje się przepisy szczególne regulujące zasady ich zbywania, obciążania lub oddawania w posiadanie zależne właściwe dla dysponentów nieruchomości (Mienia); w takim przypadku niniejszą Procedurę stosuje się odpowiednio, z zastrzeżeniem pkt 12.
12. Przetargi łączne/przetargi na zbycie Mienia albo udostępnienie w innej formie Mienia niebędącej w posiadaniu Zarządzającego, przeprowadza się na podstawie umów zawartych z dysponentem tego Mienia, zawierających w szczególności:
 - 1) wskazanie podstawy prawnej zawarcia umowy,
 - 2) wskazanie podstawy prawnej dotyczącej zasad wyłaniania nabywców Mienia,
 - 3) oznaczenie Mienia przeznaczonego do udostępniania oraz formę tego udostępnienia (zbycie, ustanowienie innego prawa),
 - 4) określenie należnego Zarządzającemu wynagrodzenia oraz udziału w podziale wadium niepodlegającego zwrotowi.

II. PRZYGOTOWANIE PRZETARGU ŁĄCZNEGO/PRZETARGU ALBO ROKOWAŃ

13. Decyzję (w formie uchwały) o wszczęciu postępowania mającego na celu wyłonienie przedsiębiorcy, który uzyska Zezwolenie i/lub któremu zostanie udostępnione Mienie podejmuje Zarząd.
14. Zaproszenie do przetargu łącznego/ przetargu albo rokowań może być poprzedzone publicznym zaproszeniem do składania wstępnych zgłoszeń o zainteresowaniu inwestowaniem w Strefie.
15. Materiały niezbędne do podjęcia decyzji, o której mowa w pkt 13. przygotowuje właściwa w sprawie komórka organizacyjna WSSE „INVEST-PARK” Sp. z o.o., przedstawiając Zarządowi:
 - 1) inwentaryzację wstępnych zapytań, ofert i zgłoszeń podmiotów potencjalnie zainteresowanych inwestowaniem w Strefie, o ile dokonano takich czynności,
 - 2) odpowiedni do rodzaju postępowania projekt specyfikacji istotnych warunków przetargu łącznego/ przetargu albo rokowań wraz z materiałami źródłowymi niezbędnymi do jego sporządzenia, przy czym w przypadku projektu specyfikacji przetargu łącznego i przetargu materiałami źródłowymi winny być w szczególności:
 - a) wyciąg z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z zatwierdzającą ten plan uchwałą właściwej rady gminy,
 - b) mapa ewidencyjna i wypis z rejestru gruntów,
 - c) odpis księgi wieczystej,
 - d) operat szacunkowy Mienia sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego,
 - e) określenie nieruchomości (gruntu) lub jej części, podlegającej wyłączeniu z użytkowania rolniczego/leśnego,
 - f) kopie decyzji lub uchwał właściwych organów w przedmiocie zbycia Mienia lub oddania w posiadanie zależne i wykazów tego Mienia, ze wskazaniem daty ich obwieszczenia, jeśli takie jest wymagane,
 - 3) projekt zaproszenia do uczestnictwa w przetargu łącznym/przetargu albo w rokowaniach,
 - 4) proponowaną cenę udostępnienia specyfikacji istotnych warunków przetargu łącznego/ przetargu albo rokowań,
 - 5) proponowany skład Komisji.
16. 1. Specyfikacja istotnych warunków przetargu łącznego powinna zawierać dane niezbędne do przeprowadzenia przetargu łącznego określone w Rozporządzeniu oraz w szczególności:
 - 1) informacje o nieruchomości (gruncie) lub jej części, podlegającej wyłączeniu z użytkowania rolniczego/leśnego, jeśli oferowana do udostępnienia nieruchomość nie została wyłączona z takiego użytkowania,
 - 2) pouczenie o obowiązku przedstawienia przed udostępnieniem Mienia odpowiednio:
 - a) przez Oferenta zamierzającego podjąć działalność gospodarczą, która na mocy odrębnych przepisów wymaga uzyskania koncesji lub zezwolenia - stosownej koncesji lub zezwolenia,
 - b) przez Oferenta będącego cudzoziemcem w rozumieniu przepisów szczególnych - zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych i administracji na nabycie nieruchomości,
2. Specyfikacja istotnych warunków przetargu powinna zawierać dane niezbędne do przeprowadzenia przetargu, w szczególności:
 - 1) szczegółowy opis Mienia, będącego przedmiotem przetargu,

- 2) informacje o nieruchomości (gruncie) lub jej części, podlegającej wyłączeniu z użytkowania rolniczego/leśnego, jeśli oferowana do udostępnienia nieruchomość nie została wyłączona z takiego użytkowania,
- 3) informację co do sposobu nabycia praw do Mienia będącego przedmiotem przetargu i wysokości oferowanej opłaty z tego tytułu,
- 4) wielkość i rodzaj wadium i termin jego wniesienia,
- 5) informację o uzyskaniu zgód właściwych organów w przedmiocie zbycia Mienia lub oddania w posiadanie zależne,
- 6) pouczenie o obowiązku przedstawienia przed udostępnieniem Mienia przez Oferenta będącego cudzoziemcem w rozumieniu przepisów szczególnych – zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych i administracji na nabycie nieruchomości,
- 7) tekst regulaminu Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „INVEST - PARK”,
- 8) informacje o kryteriach oceny przedsięwzięć, planowanych na terenie Strefy,
- 9) opis sposobu przygotowania ofert, obejmujący w szczególności informację o dokumentach, jakie mają dostarczyć oferenci, w tym dokumentach potwierdzających ich formę prawną oraz kondycję finansową,
- 10) istotne postanowienia umowy lub umów, które mają być zawarte z Zarządzającym, lub ogólne warunki albo wzór umowy,
- 11) opis sposobu udzielania przez Zarządzającego wyjaśnień dotyczących specyfikacji,
- 12) termin do którego oferent będzie związany ofertą.

3. Specyfikacja istotnych warunków rokowań powinna zawierać dane niezbędne do przeprowadzenia rokowań określone w Rozporządzeniu oraz w szczególności pouczenie o obowiązku przedstawienia przed uzyskaniem Zezwolenia przez Oferenta zamierzającego podjąć działalność gospodarczą, która na mocy odrębnych przepisów wymaga uzyskania koncesji lub zezwolenia - stosownej koncesji lub zezwolenia.

17. Komisję w liczbie 4-7 osób powołuje Zarząd, odrębnie dla każdego postępowania, wyznaczając jej przewodniczącego i wiceprzewodniczącego, a także umożliwiając każdorazowo udział w jej składzie przedstawiciela posiadacza Mienia, o ile uprawnienie takie przyznano posiadaczowi Mienia zgodnie z umową, o której mowa w punkcie 12.

III. PRZEBIEG I USTALENIE WYNIKÓW PRZETARGU ŁĄCZNEGO/PRZETARGU ALBO ROKOWAŃ

18. Przetarg łączny/ przetarg albo rokowania przeprowadza Komisja.
19. Każdy członek Komisji zobowiązany jest złożyć pisemne oświadczenie, że nie zachodzą w odniesieniu do niego okoliczności mogące poddawać w wątpliwość jego bezstronność; w razie późniejszego ujawnienia się takich okoliczności, członek Komisji, którego one dotyczą zobowiązany jest niezwłocznie wyłączyć się z dalszego w niej udziału, powiadamiając o tym Zarząd.
20. Przetarg łączny/ przetarg oraz rokowania składają się z części jawnej i niejawnej.
21. Część jawną przetargu łącznego/ przetargu albo rokowań przeprowadza się w terminie wskazanym w zaproszeniu; w tej części przetargu łącznego/ przetargu albo rokowań mają prawo uczestniczyć Oferenci.
22. W części jawnej przetargu łącznego/ przetargu albo rokowań Komisja w szczególności:
 - 1) stwierdza prawidłowość zaproszenia do przetargu łącznego/ przetargu albo rokowań oraz liczbę otrzymanych ofert ,

- 2) dokonuje otwarcia ofert oraz ich oceny według kryteriów zawartych, odpowiednio, w specyfikacji opisanej w pkt 16.1. albo 16.2. albo 16.3. i, odpowiednio, ogłasza przerwę w części jawnej przetargu łącznego/ przetargu albo rokowań - nie dłuższą niż 14 dni - w celu uzupełnienia ofert albo podejmuje decyzje o odrzuceniu ofert, jeżeli nie odpowiadają one wymogom ustalonym w danej specyfikacji oraz w przepisach szczególnych albo podejmuje decyzję o dopuszczeniu ofert do udziału w części niejawnego przetargu łącznego/ przetargu albo rokowań; Komisja niezwłocznie zawiadamia Oferenta o przerwie w części jawnej przetargu łącznego/ przetargu albo rokowań i o sposobie uzupełnienia oferty albo o odrzuceniu jego oferty albo o dopuszczeniu do udziału w części niejawnego przetargu łącznego/ przetargu albo rokowań,
 - 3) przyjmuje do protokołu oświadczenia i wyjaśnienia zgłoszone przez Oferentów lub ich przedstawicieli,
 - 4) zawiadamia Oferentów o terminie i miejscu części niejawnego przetargu łącznego/ przetargu albo rokowań,
 - 5) zawiadamia Oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu łącznego/ przetargu albo rokowań,
 - 6) z zastrzeżeniem pkt 26., sporządza protokół, odpowiednio, ustaleń z przetargu łącznego/przetargu albo protokół z negocjacji, zawierający istotne postanowienia dotyczące warunków udostępnienia Mienia i/lub udzielenia Zezwolenia, który podpisują: Oferent i członkowie Komisji; w przypadku nieobecności Oferenta w części jawnej przetargu łącznego/ przetargu albo rokowań, protokół, odpowiednio ustaleń z przetargu łącznego/przetargu albo z negocjacji, wynikający z oferty, przesyła się Oferentowi do podpisu, a Oferent obowiązany jest doręczyć Zarządzającemu podpisany protokół, w terminie do 7 dni roboczych od dnia jego otrzymania – pod rygorem odrzucenia oferty.
- 23.** Po zamknięciu części jawnej przetargu łącznego/ przetargu albo rokowań Komisja może postanowić o przeprowadzeniu ekspertyz opiniujących oferty zakwalifikowane do części niejawnego lub zwrócić się do Oferentów o złożenie dodatkowych informacji pisemnych lub ustnych określając jednocześnie termin do ich przedłożenia, który nie może być dłuższy niż 14 dni.
- 24.** W części niejawnego przetargu łącznego/ przetargu albo rokowań Komisja ocenia oferty zakwalifikowane do części niejawnego, w tym ocenia zamierzenia, które mają być podjęte na terenie Strefy.
- 25.** W przypadku uznania kilku ofert za równorzędne, Komisja może przeprowadzić dodatkowe negocjacje z udziałem składających je Oferentów.
- 26.** Komisja sporządza protokoły z części jawnej i niejawnego przetargu łącznego/ przetargu albo rokowań oraz protokół, o którym mowa w pkt 22.6), przy czym ich treść przyjmuje w głosowaniu imiennym (bezwzględną większością głosów składu Komisji uczestniczącego w postępowaniu - po uwzględnieniu wyłączeń i nieobecności członków Komisji, z zastrzeżeniem, że w przypadku równej ilości głosów „za” i „przeciw”, decyduje głos Przewodniczącego Komisji) i przedkłada je Zarządowi w celu akceptacji wyników przetargu łącznego/ przetargu albo rokowań.
- 27.** Decyzję o unieważnieniu przetargu łącznego/ przetargu albo odstąpieniu od rokowań podejmuje Zarząd; tego rodzaju decyzje Zarządu nie podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą WSSE „INVEST-PARK” Sp. z o.o.
- 28.** Wyniki przetargu łącznego/ przetargu albo rokowań, zaakceptowane przez Zarząd, podlegają zatwierdzeniu w formie uchwały przez Radę Nadzorczą WSSE „INVEST-PARK” Sp. z o.o.

IV. ZAWARCIE UMOWY I UDZIELENIE ZEZWOLENIA

29. Wyniki przetargu łącznego/przetargu albo rokowań zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej WSSE „INVEST-PARK” Sp. z o.o. opisaną w punkcie 28., stanowią podstawę zawarcia umowy dotyczącej zbycia lub oddania w posiadanie zależne Mienia będącego przedmiotem postępowania i/lub udzielenia przez Zarząd Zezwolenia.
30. Ogłoszenia wyniku przetargu łącznego/ przetargu albo rokowań dokonuje Zarząd w terminie do 3 dni od dnia zatwierdzenia wyników przetargu łącznego/ przetargu albo rokowań przez Radę Nadzorczą WSSE „INVEST-PARK” Sp. z o.o.
31. Zezwolenie winno zawierać w szczególności:
- 1) oznaczenie Zarządzającego jako organu wydającego Zezwolenie, numer kolejny Zezwolenia i datę jego wydania,
 - 2) powołanie podstawy prawnej,
 - 3) oznaczenie przedsiębiorcy, którego Zezwolenie dotyczy,
 - 4) określenie przedmiotu działalności gospodarczej według Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług lub Polskiej Klasyfikacji Działalności oraz warunki opisane w ustawie właściwej dla specjalnych stref ekonomicznych,
 - 5) uzasadnienie faktyczne i prawne,
 - 6) pouczenie o sposobie i terminie zaskarżenia Zezwolenia,
 - 7) podpisy - z podaniem imion i nazwisk oraz stanowisk - osób upoważnionych do wydania Zezwolenia w imieniu Zarządzającego
32. Oferent, wybrany w drodze przetargu łącznego, zobowiązany jest do zawarcia umowy udostępnienia Mienia położonego na terenie Strefy w terminie do 30 dni od daty wydania mu Zezwolenia, o ile w wyniku przetargu łącznego nie ustalono innego terminu; w przypadku przetargu przepis niniejszy stosuje się odpowiednio, przy czym termin zawarcia umowy udostępnienia Mienia położonego na terenie Strefy liczy się od daty zatwierdzenia przetargu przez Radę Nadzorczą WSSE „INVEST-PARK” Sp. z o.o.
33. W przypadku, gdy Oferent wybrany w drodze przetargu łącznego/ przetargu nie wpłaci w ustalonym terminie ceny nabycia Mienia lub uchyla się bez uzasadnienia od zawarcia umowy określonej w pkt. 32, wpłacone przez niego wadium nie podlega zwrotowi.
34. Kopie wydanych Zezwoleń, niezwłocznie po ich udzieleniu, podlegają doręczeniu ministrowi właściwemu do spraw gospodarki.

V. WYŁĄCZENIE STOSOWANIA PROCEDURY

35. 1. Z zastrzeżeniem punktu 35.2, niniejszej Procedury nie stosuje się w sprawach dotyczących zbycia Mienia należącego do Zarządzającego:
- 1) którego częścią składową jest infrastruktura techniczna (w tym drogi, chodniki, ścieżki, place, itp.) należąca do osób trzecich i te osoby trzecie wyraziły wolę nabycia takiego Mienia w celu uporządkowania stanu prawnego takiego Mienia oraz przedmiotowej infrastruktury technicznej,
 - 2) co do którego osoby trzecie wyraziły wolę nabycia - w celu polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości będących ich własnością lub w użytkowaniu wieczystym.
2. Decyzja o sposobie załatwienia spraw, o których mowa w punkcie 35.1 podejmowana jest na wniosek kierownika komórki organizacyjnej Zarządzającego właściwej w sprawie marketingu, zawierający propozycję sposobu załatwienia sprawy i uzasadnienie wyłączenia stosowania Procedury; niniejszą decyzję w formie uchwały podejmuje Zarząd.

36. 1. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może odstąpić od stosowania niniejszej Procedury przy postępowaniu, którego przedmiotem jest wyłącznie udostępnienie Mienia (bez udzielenia Zezwolenia) należącego do Zarządzającego, przy czym udostępnienie Mienia nie może dotyczyć prawa własności.

2. Decyzję o odstąpieniu od stosowania niniejszej Procedury, o którym mowa w 36.1. podejmowana jest przez Zarząd w formie uchwały, na uzasadniony wniosek.