



WAŁBRZYSKA SPECJALNA STREFA EKONOMICZNA
„INVEST-PARK” sp. z o.o. z siedzibą w Wałbrzychu
58 – 306 Wałbrzych, ul. Uczniowska 16
tel.: (+48 74) 664-91-64, e-mail: invest@invest-park.com.pl

**jako Zarządzający Wałbrzyską Specjalną Strefą Ekonomiczną „INVEST-PARK”
zaprasza do uczestnictwa w przetargu pisemnym ograniczonym**

mającym na celu wyłonienie przedsiębiorcy, który nabędzie nieruchomość, opisaną w punkcie 2 poniżej (w ramach umowy sprzedaży).

1. Przetarg ograniczony jest wyłącznie do przedsiębiorców zamierzających prowadzić na terenie Nieruchomości działalność produkcyjną i usługową, dopuszczoną zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w pkt 6 poniżej, oraz zgodną z Planem Rozwoju Inwestycji dla obszaru zarządzanego przez Wałbrzyską Specjalną Strefę Ekonomiczną „INVEST-PARK”.
2. W skład mienia objętego przetargiem wchodzi nieruchomość niezabudowana o łącznej powierzchni **19,5048 ha**, położona w województwie dolnośląskim, powiecie jaworskim, gminie Jawor, jednostka ewidencyjna 020501_1 Jawor, obręb 1, Gospodarstwo, w Podstrefie Jawor Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „INVEST-PARK”, będąca własnością WSSE „INVEST-PARK” sp. z o.o., składająca się z działek gruntu:
 - **nr 99/45** o powierzchni 7,6650 ha (grunty orne: RII, RIIIa, RIVa),
 - **nr 99/47** o powierzchni 11,8398 ha (Lz- grunty zadrzewione i zakrzewione; grunty orne: RII, RIIIa, RIIIb, RIVa),dla których Sąd Rejonowy w Jaworze IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr **LE1J/00031668/0**, dalej zwana „**Nieruchomością**”.
3. Cena wywoławcza Nieruchomości określona została na **20.253.785,00 zł** (słownie: dwadzieścia milionów dwieście pięćdziesiąt trzy tysiące siedemset osiemdziesiąt pięć złotych i 00/100). Podana cena jest ceną netto. Do ceny zostanie doliczony podatek VAT według stawki obowiązującej na dzień zapłaty ceny.
4. Warunkiem udziału w przetargu jest wykupienie od WSSE „INVEST-PARK” sp. z o.o. **Specyfikacji Istotnych Warunków Przetargu Nr 566** i wpłacenie wadium.
5. Wadium w pieniądzu wynosi 10% ceny wywoławczej netto Nieruchomości tj. **2.025.378,00 zł** (słownie: dwa miliony dwadzieścia pięć tysięcy i trzysta siedemdziesiąt osiem złotych i 00/100) i płatne jest do dnia **10.11.2022 r.** na rachunek bankowy WSSE „INVEST-PARK” sp. z o.o. **PKO BP S.A. O/Wałbrzych nr 23 1020 5095 0000 5202 0007 4138 – tytuł przelewu: „Wadium SIWP 566”**. Za dzień wpłaty wadium uznaje się dzień wpływu wadium na rachunek bankowy WSSE „INVEST-PARK” sp. z o.o. Kopię dowodu wpłaty wadium należy dołączyć do oferty.
6. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Jaworze Nr XXI/125/2016 z dnia 3 lutego 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie ul. Cukrowniczej, Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego, zmienioną uchwałą Nr XXII/134/2016 z dnia 24 lutego 2016. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 2 marca 2016 r. poz. 1076 i 1077), Nieruchomość położona jest w jednostkach urbanistycznych:
 - działka nr 99/47: AG.2 – tereny aktywności gospodarczej, **KDZ.7** – tereny dróg publicznych zbiorczych, **KDS.1** – tereny dróg publicznych ekspresowych,
 - działka nr 99/45: AG.2 – tereny aktywności gospodarczej.
7. Nieruchomość nie stanowi przedmiotu dzierżawy.
8. Nieruchomość ma charakter rolny. Zrealizowanie inwestycji na przedmiotowej Nieruchomości będzie związane, w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.), z procedurą wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej przed uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz ponoszeniem opłaty z tym związanej.
9. Na Nieruchomości znajdują się obszary oznaczone w ewidencji gruntów jako Lz- grunty zadrzewione i zakrzewione. Spółka wystąpi na podstawie art. 83 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody do Burmistrza Jawora z wnioskiem o wydanie decyzji o zezwoleniu na usunięcie drzew lub krzewów oraz wykona niezbędne prace w celu usunięcia zadrzewienia przed przeniesieniem własności nieruchomości.
10. Zgodnie z Decyzją podziałową z dnia 15.09.2022 (nr pisma: GN.6831.13.2022) wydaną przez Burmistrza Miasta Jawor zatwierdzającą podział nieruchomości położonych w Jaworze, Obręb nr 1 Gospodarstwo:

- działki nr 99/13 na działki nr 99/47 oraz nr 99/48,
- działki nr 99/17 na działki nr 99/45 oraz nr 99/46,

dokonanie podziału wymaga ustanowienia dla wydzielonych działek nr 99/45, 99/46 oraz 99/45 Obręb nr 1 Gospodarstwo przy ich zbywaniu, odpowiedniej służebności drogowej na działkach nr 99/47 i 99/48 Obręb nr 1 Gospodarstwo, zapewniającej dostęp do drogi publicznej gminnej, tj. działki nr 3/2 Obręb nr 1 Gospodarstwo poprzez działkę nr 99/14 Obręb nr 1 Gospodarstwo.

Bezpośredni dostęp nowo wydzielonych działek do drogi publicznej gminnej umożliwią zjazdy uzgodnione Decyzją Burmistrza Miasta Jawora Nr GK.7230.111.1.2022 z dnia 1 września 2022 r. w sprawie lokalizacji dwóch zjazdów z drogi publicznej gminnej ul. Daimlera (działka nr 3/2 Obręb nr 1 Gospodarstwo) przez działkę nr 99/14 Obręb nr 1 Gospodarstwo (działka stanowiąca własność Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad) na teren działek nr 99/13 i 99/17 Obręb nr 1 Gospodarstwo w mieście Jawor.

Zgodnie z powyższym warunkiem zawartym w decyzji podziałowej wybrany w drodze przetargu Oferent ustawi w zawieranej ze Spółką umowie przenoszącej własność (w umowie warunkowej zobowiąże się do jej ustanowienia) na rzecz każdorazowego właściciela działki gruntu numer 99/46 oraz 99/48 objętych księgą wieczystą KW nr LE1J/00031668/0 odpowiednią, bezterminową, nieodpłatną służebności gruntową drogową, polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez działkę gruntu numer 99/47 w celu dojścia i dojechania do drogi publicznej tj. działki nr 3/2 obręb Nr 1 – Gospodarstwo wykorzystując uzgodnione zjazdy.

11. Decyzją Burmistrza Jawora z dnia 1 września 2022 r. (nr pisma GK.7230.111.1.2022) uzgodnione zostały dwa zjazdy z drogi gminnej ul. G. Daimlera (dz. Nr 3/2 Obręb nr 1 Gospodarstwo) przez dz. Nr 99/14 Obręb nr 1 Gospodarstwo (działka stanowiąca własność GDDKiA) na teren działek nr 99/45 i nr 99/47 Obręb nr 1 Gospodarstwo, powstałych w wyniku podziału działek nr 99/13 i nr 99/17 Obręb nr 1 Gospodarstwo. Zgodnie z opinią generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad (GDDKiA) oddział we Wrocławiu do wniosku dotyczącego wydania zezwolenia na lokalizację dwóch zjazdów z drogi gminnej ul. G. Daimlera (dz. Nr 3/2 Obręb nr 1 Gospodarstwo) na teren działki nr 99/13 Obręb nr 1 Gospodarstwo, działka nr 99/14 Obręb nr 1 Gospodarstwo objęta jest gwarancją na drogowe obiekty inżynierskie obowiązująca do dnia 31 lipca 2029 r. w związku z realizacją zadania inwestycyjnego budowy drogi ekspresowej S-3 Legnica (A4) – Lubawka. W związku z powyższym przewód kanalizacyjny deszczowy zlokalizowany na działce nr 99/14 Obręb nr 1 Gospodarstwo wymaga:

- zabezpieczenia poprzez ułożenie rury ochronnej wypuszczonej po 0,5 m poza obrys zewnętrzny projektowanych zjazdów do dz. nr 99/47 (powstałej z podziału dz. nr 99/13) Obręb nr 1 Gospodarstwo,
- uzgodnienia z GDDKiA lokalizacji rury ochronnej na działce nr 99/14 Obręb nr 1 Gospodarstwo,
- rozpoczęcie robót wymaga podtrzymania warunków gwarancji udzielonych przez Wykonawcę w zakresie ingerencji w istniejącą infrastrukturę drogi ekspresowej S3, będącej w okresie gwarancji.

Po wydaniu przez Zarządcę drogi gminnej decyzji na lokalizację projektowanych zjazdów należy wystąpić do GDDKiA o wydanie prawa do dysponowania nieruchomością nr 99/14 Obręb nr 1 Gospodarstwo. Inwestor przystępujący do budowy zjazdów winien w terminie co najmniej 7 dni przed rozpoczęciem powiadomić GDDKiA Rejon w Legnicy, ul. Prusa 11, 59-220 Legnica, tel. 76 852 28 88.

12. W związku z poniższymi ustaleniami Oferent, który wygra przetarg będzie zobowiązany w drodze cesji przy zawarciu umowy przenoszącej własność przejąć prawa i obowiązki wynikające z następujących umów, które Spółka przejęła przy nabyciu nieruchomości:

- **dnia 3 czerwca 2016 roku Agencja Nieruchomości Rolnych** (obecnie Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa) zawarła z Gminą Jawor umowę, na mocy której między innymi na działkach o numerach 4/21, 4/25 i 99/13 przeprowadzone zostaną roboty budowlane realizowane na podstawie opracowanej dokumentacji na modernizację gospodarki ściekowej na terenie aglomeracji jaworskiej w ramach zadania inwestycyjnego pn.: „Opracowanie dokumentacji na modernizację gospodarki wodno-ściekowej na terenie aglomeracji jaworskiej” realizowanego w ramach działania „1.1 Gospodarka wodno-ściekowa Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2007-2013”; w ramach ww. zadania zamierzona jest realizacja:

- a) między innymi na działce o numerze 4/25: dwóch rurociągów kanalizacji sanitarnej o średnicy $\varnothing 500$ mm wykonanych z PE oraz rurociągu wody o średnicy $\varnothing 225$ mm wykonanego z PE;
- b) między innymi na działce o numerze 99/13: sieci wodociągowej;

w ramach ww. umowy Agencja Nieruchomości Rolnych (obecnie Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa) wyraziła zgodę na wejście właściciela urzędzeń na nieruchomości dla wykonania prac i robót budowlanych niezbędnych dla zrealizowania ww. inwestycji; ponadto Agencja Nieruchomości Rolnych (obecnie Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa) zobowiązała się po zakończeniu budowy do ustanowienia, na wniosek właściciela urzędzeń, w formie aktu notarialnego, na czas nieoznaczony, nieodpłatnej służebności przesyłu na rzecz Gminy Jawor, polegającej na obciążeniu nieruchomości prawem posadowienia i niczym niezagrożonego funkcjonowania urzędzeń oraz prawem całodobowego swobodnego dostępu właściciela urzędzeń i osób działających w jego imieniu, w tym dojazdu każdym sprzętem do tych urzędzeń, w zakresie niezbędnym do dokonywania czynności eksploatacyjnych, konserwacji, remontów, modernizacji, przebudowy, odbudowy, montażu, rozbiórki oraz usuwania awarii i zobowiązaniu do powstrzymania się od umieszczania nasadzeń i budowli trwale uniemożliwiających dostęp oraz zagrażających funkcjonowaniu innych urzędzeń; Kupujący jest

zobowiązany do wstąpienia w prawa i obowiązki wynikające z ww. umowy, w formie umowy cesji, a w szczególności zobowiązana jest do udostępnienia nieruchomości i ustanowienia wyżej opisanej służebności;

- **dnia 17 grudnia 2015 roku Agencja Nieruchomości Rolnych** (obecnie Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa) zawarła ze spółką pod firmą TAURON Dystrybucja spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie umowę zezwalającą na przeprowadzenie na działce o numerze 99/13 robót budowlanych związanych z przebudową sieci napowietrznej SN L-247 na odcinku od GPZ Jawor do R-247-30 Kościelec wraz z odgałęzieniami; w ramach zadania planowana jest wymiana istniejących słupów oraz przewodów na nowe typu AFL (zamiennie PAS), demontaż istniejących słupów oraz przewodów i budowa słupów i przewodów typu AFL (zamiennie PAS) po nowej trasie; na mocy ww. umowy po zakończeniu budowy na wniosek spółki pod firmą TAURON Dystrybucja spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie Agencja Nieruchomości Rolnych (obecnie Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa) zobowiązała się do ustanowienia w formie aktu notarialnego na czas nieoznaczony odpłatnej służebności przesyłu na rzecz spółki pod firmą TAURON Dystrybucja spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie – właściciela urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, polegającej na obciążeniu nieruchomości prawem posadowienia i niczym niezagrożonego funkcjonowania urządzeń oraz prawem całodobowego swobodnego dostępu właściciela urządzeń i osób działających w jego imieniu, w tym dojazdu każdym sprzętem do tych urządzeń, w zakresie niezbędnym do dokonywania czynności eksploatacyjnych, konserwacji, remontów, modernizacji, przebudowy, odbudowy, montażu, rozbiórki oraz usuwania awarii oraz zobowiązaniu się do powstrzymania od umieszczania nasadzeń i budowli trwale uniemożliwiających dostęp oraz zagrażających funkcjonowaniu urządzeń elektroenergetycznych; Kupujący zobowiązany jest do wstąpienia w prawa i obowiązki wynikające z ww. umowy, w formie umowy cesji, a w szczególności zobowiązana jest do udostępnienia nieruchomości i ustanowienia wyżej opisanej służebności.

- **dnia 14 maja 2009 roku Agencja Nieruchomości Rolnych** (obecnie Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa) zawarła ze spółką pod firmą EnergiaPro spółka akcyjna Oddział w Legnicy umowę zezwalającą na budowę na działce o numerze 99/8 (która uległa podziałowi na działki o numerach 99/13 i 99/14) linii kablowej SN dla zasilania masztu telefonii komórkowej PTK „CENTERTEL”; na mocy ww. umowy po zakończeniu budowy Agencja Nieruchomości Rolnych (obecnie Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa) zobowiązała się do ustanowienia w formie aktu notarialnego służebności przesyłu na rzecz spółki pod firmą EnergiaPro spółka akcyjna Oddział w Legnicy – właściciela urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, której zakres wykonywania i wynikające z niej uprawnienia opisane zostały w przedmiotowej umowie (wykonanie niezbędnych robót związanych z realizacją budowy, a także przebudowy, eksploatacji, konserwacji, remontów oraz modernizacji linii kablowej); Kupujący zobowiązany jest do wstąpienia w prawa i obowiązki wynikające z ww. umowy, w formie umowy cesji, a w szczególności zobowiązana jest do udostępnienia nieruchomości i ustanowienia wyżej opisanej służebności.

13. Nieruchomość nie jest objęta Lokalnym Programem Rewitalizacji Miasta Jawor 2016-2023 opracowanym na podstawie Wytycznych Ministerstwa Rozwoju. W związku z tym Gmina Jawor nie wyznacza Specjalnych Stref Rewitalizacji, o których mowa w art. 8 i art. 25 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 485). Nie obowiązuje w tym przypadku prawo pierwokupu na rzecz Gminy Jawor wynikające z ustawy o rewitalizacji, nawet gdyby Nieruchomość była objęta Programem).
14. Nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani inwentaryzacją stanu lasów prowadzoną przez tutejszy organ, zgodnie z art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 672 z późn. zm.).
15. Na podstawie danych z ewidencji prowadzonej przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Nieruchomość nie jest pokryta śródlądowymi wodami stojącymi i płynącymi w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.).
16. Specyfikację, która zawiera szczegółowe warunki przetargu można otrzymać codziennie – oprócz sobót, niedziel i świąt – w godzinach 8⁰⁰ – 15⁰⁰ w siedzibie WSSE „INVEST-PARK” sp. z o.o. (58-306 Wałbrzych, ul. Uczniowska 16), po wpłaceniu kwoty **12.300,00 zł** (słownie: dwanaście tysięcy trzysta złotych 00/100) brutto (z VAT) – na rachunek bankowy WSSE „INVEST-PARK” sp. z o.o. **PKO BP S.A. O/Wałbrzych nr 23 1020 5095 0000 5202 0007 4138 – tytuł przelewu: „SIWP 566”**. Nie przewiduje się dodatkowych warunków przetargu, poza opisanymi w niniejszym zaproszeniu i w specyfikacji.
17. Oferty pisemne należy składać w zamkniętych kopertach w siedzibie WSSE „INVEST-PARK” sp. z o.o. (58-306 Wałbrzych, ul. Uczniowska 16) w terminie do dnia **14.11.2022 r.** do godz. 9⁰⁰. Sposób przygotowania ofert określa Specyfikacja Nr 566.
18. Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie WSSE „INVEST-PARK” sp. z o.o. w dniu **14.11.2022 r.** o godz. 10⁰⁰.
19. Zarządzający Wałbrzyską Specjalną Strefą Ekonomiczną „INVEST-PARK” może odwołać przetarg, zakończyć przetarg wynikiem negatywnym, zamknąć przetarg bez wyboru oferty albo unieważnić przetarg. O unieważnieniu postępowania Zarządzający zawiadomi pisemnie równocześnie wszystkich oferentów podając uzasadnienie faktyczne i prawne.

- 20.** W odniesieniu do Nieruchomości prawo pierwokupu przysługuje Gminie Jawor, zgodnie z art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.), oraz Krajowemu Ośrodkowi Wspierania Rolnictwa, zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 514 z późn. zm.). Prawo pierwokupu może być wykonane w terminie jednego miesiąca od daty zawiadomienia o zawarciu warunkowej umowy sprzedaży Nieruchomości.
- 21.** W przetargu jako oferenci nie mogą uczestniczyć:
- a) członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej WSSE „INVEST-PARK” sp. z o.o.;
 - b) pracownicy WSSE „INVEST-PARK” sp. z o.o. oraz inne osoby, którym powierzono wykonanie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu;
 - c) małżonek, wstępni, zstępni i rodzeństwo osób, o których mowa w lit. a i b;
 - d) osoby, które pozostają z osobami, o których mowa w lit. a i b w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności, obiektywizmu i rzetelności przetargu.
- 22.** Treść niniejszego ogłoszenia w języku polskim i angielskim opublikowano na stronie internetowej WSSE „INVEST-PARK” sp. z o.o.: www.invest-park.com.pl w dziale Ogłoszenia-Przetargi/Zamówienia.