



61WAŁBRZYSKA 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 w drodze umowy sprzedaży nabędzie opisaną poniżej nieruchomość.

1. Przetarg ograniczony skierowany jest wyłącznie do przedsiębiorców, którzy złożyli wniosek o wydanie decyzji o wsparciu na realizację inwestycji na co najmniej części Nieruchomości lub też taką decyzję uzyskali, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji (Dz. U. z 2025 r. poz. 469)
2. Przedmiotem przetargu jest zintegrowany kompleks nieruchomości gruntowych niezabudowanych, o łącznej powierzchni 21,0149 ha, składający się z następujących nieruchomości:
 - Nieruchomość gruntowa niezabudowana, o łącznej powierzchni **0,2178 ha**, składająca się z działki o numerze ewidencyjnym **4/2** (tereny mieszkaniowe B), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr **LE1J/00015394/0**,
 - Nieruchomość gruntowa niezabudowana, o łącznej powierzchni **6,5884 ha**, składająca się z działki o numerze ewidencyjnym **4/11** (grunty rolne zabudowane Br-RII, Br-RIIa) dla której prowadzona jest księga wieczysta nr **LE1J/00025513/4**,
 - Nieruchomość gruntowa niezabudowana, o łącznej powierzchni **0,0484 ha**, składająca się z działki o numerze ewidencyjnym **4/12** (grunty orne RIIa), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr **LE1J/00032888/5**,
 - Nieruchomość gruntowa niezabudowana, o łącznej powierzchni **4,3426 ha**, składająca się z działki o numerze ewidencyjnym **4/36** (grunty orne RII, RIIa), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr **LE1J/00029990/9**,
 - Nieruchomość gruntowa niezabudowana, o łącznej powierzchni **0,2693 ha**, składająca się z działki o numerze ewidencyjnym **4/98** (grunty orne RII, RIIa), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr **LE1J/00032889/2**,
 - Nieruchomość gruntowa niezabudowana, o łącznej powierzchni **9,5484 ha**, składająca się z działek o numerach ewidencyjnych **4/99** (grunty orne RII, RIIa), **4/100** (grunty orne RII) oraz **4/101** (grunty orne RII), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr **LE1J/00029767/7**,

- dalej jako **Nieruchomość**.

Nieruchomość jest położona w województwie dolnośląskim, powiecie jaworskim, gminie Jawor, w miejscowości Jawor przy ul. Daimlera Gottlieba, obręb ewidencyjny 0001 Nr 1-Gospodarstwo, w Podstrefie DSAG S-3 Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „INVEST-PARK”, będącą własnością WSSE „INVEST-PARK” sp. z o.o.

3. Cena wywoławcza Nieruchomości określona została na kwotę **35.725.330,00 zł** (słownie: trzydzieści pięć milionów siedemset dwadzieścia tysięcy trzysta trzydzieści złotych 00/100). Podana cena jest ceną netto. Do ceny zostanie doliczony podatek VAT według stawki wynikającej z właściwych przepisów prawa.
4. Warunkiem udziału w przetargu jest wykupienie od WSSE „INVEST-PARK” sp. z o.o. **Specyfikacji Istotnych Warunków Przetargu Nr 610** oraz wpłacenie wadium.
5. Wadium w pieniądzu wynosi 10 % ceny wywoławczej netto Nieruchomości tj. **3.572.533,00 zł** (słownie: trzy miliony pięćset siedemdziesiąt dwa tysiące pięćset trzydzieści trzy złote 00/100) i płatne jest do dnia **21.01.2026 r.** na rachunek bankowy WSSE „INVEST-PARK” sp. z o.o. prowadzony przez bank **PKO BP S.A. O/Wałbrzych** pod numerem **23 1020 5095 0000 5202 0007 4138 – tytuł przelewu: „Wadium SIWP 610”**. 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 zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawor, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Jaworze nr LIV/408/2023 z dnia 31 lipca 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie ul. Cukrowniczej, Starego Jawora i Osiedla Słowińskiego, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 10.08.2023 r. (Dz. Urz. Woj. 2023.4631), **Nieruchomość jest oznaczona symbolami planu 3U-P, 2KDL i 3KDL** o przeznaczeniu podstawowym: tereny obiektów produkcyjnych, tereny zabudowy usługowej, tereny drogi lokalnej, teren drogi zbiorczej.
7. Spółka zawarła Umowę Udostępnienia Terenu z dnia 19 lutego 2025 r., na podstawie której oddała do używania firmie SPEC BAU Polska Sp. z o.o. działki o numerach ewidencyjnych 4/2, 4/11, 4/12 oraz 4/36. Udostępnienie nastąpiło w celu posadowienia na tych działkach zaplecza budowlanego dla inwestycji realizowanej przez Najemcę

na rzecz spółki Mercedes Benz Manufacturing Poland sp. z o.o. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 21 lutego 2026 r.

8. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ul. Gottlieba Daimlera, tj. działki nr 3/7 obręb nr 1 - Gospodarstwo. W celu dodatkowego skomunikowania Nieruchomości z drogami publicznymi, przy sprzedaży Nieruchomości zostanie ustanowiona na rzecz nabywcy służebność drogowa, polegająca na prawie przejazdu i przechodu, bez prawa parkowania i postoju. Służebność przebiegać będzie przez drogę wewnętrzną, położoną na działce nr 4/41 obręb Gospodarstwo do drogi publicznej gminnej ul. Gottlieba Daimlera. Łączna powierzchnia ustanawianej służebności gruntowej wynosi 14.289 m². Nabywca zobowiązany będzie do poniesieniem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności w wysokości 74.141,00 zł (słownie: siedemdziesiąt cztery tysiące sto czterdzieści jeden złotych 00/100) netto plus podatek VAT według stawki wynikającej z właściwych przepisów prawa.
9. Dla nieruchomości objętych niniejszą specyfikacją obowiązują następujące ograniczenia w postaci ustawowych praw pierwokupu:

a) W stosunku do nieruchomości:

- działki 4/36 objętej KW nr LE1J/00029990/9,
- działki 4/12 objętej KW nr LE1J/00032888/5,

prawo pierwokupu przysługuje na podstawie art. 29 ust. 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa na rzecz Skarbu Państwa **Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa** oraz na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami **Gminie Jawor**. Prawo to może być wykonane w terminie 30 dni od daty otrzymania przez uprawniony podmiot zawiadomienia o zawarciu warunkowej umowy sprzedaży Nieruchomości.

b) W stosunku do nieruchomości:

- działki 4/2 objętej KW LE1J/00015394/0,
- działki 4/98 objętej KW nr LE1J/00032889/2,
- działek 4/99, 4/100, 4/101 objętych KW nr LE1J/00029767/7.

prawo pierwokupu przysługuje **Gminie Jawor** na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Prawo to może być wykonane w terminie 30 dni od daty otrzymania przez uprawniony podmiot zawiadomienia o zawarciu warunkowej umowy sprzedaży Nieruchomości.

10. W przypadku skorzystania z prawa pierwokupu przez którykolwiek z podmiotów uprawnionych, wskazanych w niniejszej specyfikacji, warunkowa umowa sprzedaży ulega rozwiązaniu z mocy prawa w zakresie w jakim prawo pierwokupu nie przysługiwało bądź też nie zostało wykonane, bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń woli przez strony.
11. Nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani inwentaryzacją stanu lasów prowadzoną przez gminę Jawor zgodnie z art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tj. Dz.U. z 2025 r. poz. 567).
12. Na Nieruchomości nie znajdują się śródlądowe wody stojące lub płynące w rozumieniu art. 23 oraz art. 22 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 960). Nieruchomość nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wymienionym w art. 16 pkt. 34 w związku z art. 169 ust. 2 wyżej wskazanej ustawy.
13. Nieruchomość nie znajduje się w obszarze zdegradowanym ani w obszarze rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 278).
14. Nieruchomość nie jest przeznaczona na cele świadczeń rzeczowych – zgodnie z prowadzonym przez Gminę Jawor „Rejestrem wydanych decyzji administracyjnych w sprawach świadczeń rzeczowych”.
15. Na Nieruchomości nie znajdują się obiekty zabytkowe, obiekty podlegające archeologicznej ochronie prawnej w odniesieniu do zapisów obowiązującego MPZP. Nieruchomość nie jest wpisana do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Jawor.
16. Nieruchomość ma charakter rolny i jest objęta ochroną z mocy prawa. Realizacja inwestycji na przedmiotowej Nieruchomości, w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82), wymagać będzie przeprowadzenia procedury wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej przed uzyskaniem pozwolenia na budowę. Procedura ta może wiązać się z koniecznością poniesienia stosownych.
17. W stosunku do Nieruchomości nie toczy się żadne postępowanie dotyczące zarzutów jej bezprawnego przejęcia na rzecz Skarbu Państwa, ni nie zostały wobec niej zgłoszone roszczenia reparywacyjne.

18. Na Nieruchomości ani w jej najbliższym otoczeniu, nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 676). Zgodnie z informacją uzyskaną od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, na terenie Nieruchomości nie stwierdzono stanowisk gatunków roślin, zwierząt ani grzybów objętych ochroną gatunkową, której mowa w rozporządzeniach Ministra Środowiska:

- Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409),
- Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r. poz. 2380),
- Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r. poz. 1408).

W celu ostatecznego potwierdzenia lub wykluczenia występowania gatunków chronionych na terenie Nieruchomości, konieczne jest przeprowadzenie inwentaryzacji przyrodniczej w odpowiednim okresie fenologicznym przez właściwych specjalistów.

19. 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. prowadzony przez bank **PKO BP S.A. O/Wałbrzych** pod numerem **23 1020 5095 0000 5202 0007 4138 – tytuł przelewu: „SIWP 610”**. Nie przewiduje się dodatkowych warunków przetargu, poza opisanymi w niniejszym zaproszeniu i w specyfikacji.

20. 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 **22.01.2026 r.** do godz. **9⁰⁰**. Sposób przygotowania ofert określa Specyfikacja Nr 610.

21. Organizator nie przewiduje ustanowienia żadnych dodatkowych warunków udziału w przetargu poza warunkami określonymi w niniejszym zaproszeniu oraz w Specyfikacji istotnych warunków przetargu.

22. Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie WSSE „INVEST-PARK” sp. z o.o. w dniu **22.01.2026 r.** o godz. **10⁰⁰**.

23. Zarządzający Wałbrzyską Specjalną Strefą Ekonomiczną „INVEST-PARK” zastrzega sobie prawo do odwołania przetargu, zakończenia przetargu wynikiem negatywnym, zamknięcia przetargu bez wyboru oferty lub unieważnienia przetargu. Zarządzający zawiadomi o unieważnieniu przetargu wszystkich oferentów jednocześnie, w formie pisemnej oraz wskazując uzasadnienie faktyczne i prawne.

24. 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.

25. 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 Aktualności/Przetargi pod linkiem <https://invest-park.com.pl/aktualnosci/>