



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 aukcji

mającej na celu wyłonienie przedsiębiorcy, który nabędzie nieruchomość, opisaną w punkcie 1 poniżej (w ramach umowy sprzedaży).

1. W skład mienia objętego aukcją wchodzi nieruchomość gruntowa niezabudowana, o łącznej powierzchni **97,4608 ha** (grunty orne: RII, RIIa, RIIb, RIVa, RIVb oraz łąki trwałe: łVI), położona w województwie dolnośląskim, powiat jaworski, jednostka ewidencyjna 020501_1 Jawor, w miejscowości Jawor, w Podstrefie DSAG-S3 Jawor Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej INVEST-PARK, będąca własnością Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „INVEST-PARK” sp. z o.o., składająca się z działek gruntu o numerach:
 - **nr 123 (obręb ewidencyjny Nr 1 Gospodarstwo)** o powierzchni 90,2920 ha, dla której Sąd Rejonowy w Jaworze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LE1J/00031664/2,
 - **nr 48/2 (obręb ewidencyjny Nr 3 Łany)** o powierzchni 0,0974 ha, dla której Sąd Rejonowy w Jaworze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LE1J/00000142/1,
 - **nr 48/4 (obręb ewidencyjny Nr 3 Łany)** o powierzchni 4,4016 ha, dla której Sąd Rejonowy w Jaworze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LE1J/00000142/1,
 - **nr 51/3 (obręb ewidencyjny Nr 3 Łany)** o powierzchni 2,6698 ha, dla której Sąd Rejonowy w Jaworze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LE1J/00029141/3,zwana dalej „**Nieruchomością**”.
2. Aukcja ograniczona skierowana jest wyłącznie do przedsiębiorców, którzy złożyli wniosek o wydanie decyzji o wsparciu na realizację inwestycji na co najmniej części Nieruchomości lub uzyskali decyzję o wsparciu na realizację inwestycji na co najmniej części Nieruchomości, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 469).
3. Cena wywoławcza Nieruchomości określona została na kwotę **155.937.280,00 zł** (słownie: sto pięćdziesiąt pięć milionów dziewięćset trzydzieści siedem tysięcy dwieście osiemdziesiąt złotych i 00/100). Podana cena jest ceną netto. Do ceny zostanie doliczony podatek VAT według stawki wynikającej z właściwych przepisów prawa.
4. Warunkiem udziału w aukcji jest wykupienie od WSSE „INVEST-PARK” sp. z o.o. **Specyfikacji Istotnych Warunków Aukcji nr 625** i wpłacenie wadium.
5. **Wadium** w pieniądzu wynosi 10 % ceny wywoławczej netto Nieruchomości tj. **15.593.728,00 zł** (słownie: piętnaście milionów pięćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące siedemset dwadzieścia osiem złotych i 00/100) i płatne jest do dnia **04.09.2026 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 wpłaty: „Wadium SIWA 625”**. 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 zgłoszenia.
6. Nieruchomość jest objęta zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie ul. Cukrowniczej, Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego zatwierdzonym Uchwałą nr LIV/408/2023 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 31 lipca 2023 r. Zgodnie z zapisami ww. planu Nieruchomość przeznaczona jest pod **tereny usług lub produkcji (3U-P)**.
7. Dostęp Nieruchomości do drogi publicznej:
 - Nieruchomość będzie posiadać dostęp do publicznej drogi gminnej tj. działki nr 4/28 i 3/7 obręb Nr 1 - Gospodarstwo (ul. G. Daimlera) przez istniejący zjazd oraz poprzez ustanowienie służebności drogowej na działce nr 4/41 obręb Nr 1- Gospodarstwo stanowiącej własność WSSE „INVEST-PARK” sp. z o.o. W umowie sprzedaży Nieruchomości WSSE „INVEST-PARK” sp. z o.o. zobowiąże się i ustanowi na rzecz każdorazowego właściciela Nieruchomości służebność przejazdu i przechodu bez możliwości parkowania i postoju na działce gruntu nr 4/41, która będzie stanowić drogę wewnętrzną. Jednorazowe wynagrodzenie za ustanowienie służebności jest wliczone w cenę sprzedaży Nieruchomości;
 - część Nieruchomości oznaczona jako działka nr 51/3 (obręb NR 3 Łany) posiada dostęp do publicznej drogi gminnej oznaczonej działką nr 49/2 obręb Nr 3-Łany poprzez istniejący zjazd;
 - część Nieruchomości oznaczona jako działki nr 48/2 oraz 48/4 (obręb Nr 3 Łany) przylega do publicznej drogi gminnej oznaczonej działką nr 49/2 obręb Nr 3 Łany. Zaprojektowanie i wykonanie zjazdu z działek na drogi publiczne wymaga uzyskania warunków technicznych wydawanych przez zarządcę drogi.

8. Nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzania lasu ani inwentaryzacją stanu lasów prowadzoną przez Starostę Jaworskiego, zgodnie z art. 19 ust 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 663).
9. Nieruchomość nie jest położona w obszarze rewitalizacji, o którym mowa w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 278 z późn. zm.). W związku z tym, że upłynął okres 2 lat obowiązywania uchwały dotyczącej wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji z zastosowaniem prawa pierwokupu, oraz z faktem, że Gmina Jawor nie podjęła uchwały dotyczącej Specjalnej Strefy Rewitalizacji, prawo pierwokupu zgodne z ww. ustawą o rewitalizacji na rzecz Gminy Jawor nie obowiązuje.
10. Nieruchomość nie jest pokryta śródlądowymi wodami płynącymi oraz wodami stojącymi będącymi w administracji Wód Polskich. Nieruchomość znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.
11. Zgodnie z informacją Burmistrza Jawora w sprawie obiektów zabytkowych, obiektów podlegających archeologicznej ochronie prawnej oraz wpisach nieruchomości do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Jawor:
- a) na części Nieruchomości, tj. na działkach nr 48/2 i 51/3 nie znajdują się obiekty zabytkowe, obiekty podlegające archeologicznej ochronie prawnej oraz działki nie są wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Jawor;
 - b) na części Nieruchomości, tj. na działkach nr 123 i 48/4 znajdują się stanowiska archeologiczne wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Jawor:
 - działka nr 48/4 (obręb Nr 3 Łany) - stanowisko archeologiczne (czas powstania - nieokreślone), obszar AZP:80-20, nr stanowiska w miejscowości 9, nr stanowiska na obszarze 42 (stanowisko nr 9 AZP 42/80-20). Zarządzenie nr 762.2021 Burmistrza Miasta Jawora z dnia 23.12.2021 r. (Załącznik nr 2 do Zarządzenia, poz. 6),
 - działka nr 123 - stanowisko archeologiczne (czas powstania późne średniowiecze-osada), obszar AZP:80-20, nr stanowiska w miejscowości 10, nr stanowiska na obszarze 41 (stanowisko nr 10 AZP 41/80-20). Zarządzenie nr 762.2021 Burmistrza Miasta Jawora z dnia 23.12.2021 r. (Załącznik nr 2 do Zarządzenia, poz. 5).
- Zgodnie z Decyzją nr 751/2023 z dnia 13 września 2023 r. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków udzielił WSSE „INVEST-PARK” pozwolenia na prowadzenia badań archeologicznych w celu przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych w strefie występowania zabytków archeologicznych, m.in. stanowiska nr 10 AZP 41/80-20 oraz stanowiska nr 9 AZP 42/80-20 w ramach inwestycji: przygotowanie terenu – wyrównanie wraz z pracami towarzyszącymi na obszarze objętym granicami WSSE „INVEST-PARK” – DSAG S3-Jawor. Przeprowadzone prace badawcze nie potwierdziły obecności ww. stanowisk archeologicznych, tym samym rzeczony prace budowlane nie stanowiły zagrożenia dla dziedzictwa kulturowego. Na terenie Nieruchomości została przeprowadzona makroniwelacja w celu przygotowania Nieruchomości pod działalność przemysłową.
12. Zgodnie z informacją Burmistrza Jawora Nieruchomość nie jest przeznaczona na cele świadczeń rzeczowych/wojskowych – zgodnie z prowadzonym przez Gminę Jawor „Rejestrem wydanych decyzji administracyjnych w sprawach świadczeń rzeczowych”.
13. Zgodnie z informacją Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 22 lipca 2026 r. na terenie Nieruchomości nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13 ze zm.). Przedmiotowa Nieruchomość znajduje się na obszarze występowania chomika europejskiego *Cricetus cricetus* - gatunku objętego ochroną na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r. poz. 2380). Stanowisko to jest monitorowane przez Głównego Inspektora Ochrony Środowiska (GIOŚ) w ramach monitoringu gatunków i siedlisk przyrodniczych Państwowego Monitoringu Środowiska (PMŚ), po szczegółowe wyniki ww. monitoringu należy skierować się bezpośrednio do GIOŚ – prowadzącego PMŚ. Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 10 ustawy o ochronie przyrody, zgodnie z materiałami będącymi w posiadaniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, na przedmiotowej Nieruchomości nie występują stanowiska gatunków chronionych roślin i grzybów objętych ochroną gatunkową w myśl rozporządzeń Ministra Środowiska: z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409), z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r. poz. 1408). W celu stwierdzenia lub wykluczenia występowania chronionych gatunków konieczne jest przeprowadzenie w odpowiednim terminie, przez właściwych specjalistów, inwentaryzacji przyrodniczej.
14. Grunty znajdujące się w granicach Nieruchomości są gruntami rolnymi wytworzonymi z gleb pochodzenia mineralnego. Zrealizowanie inwestycji na przedmiotowej Nieruchomości będzie związane z procedurą wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej przed uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz ponoszeniem opłaty z tym

związanej w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82).

15. Na Nieruchomości znajduje się zasiew rolny dokonany bez tytułu prawnego do korzystania z Nieruchomości. Nabycie Nieruchomości nastąpi z uwzględnieniem tego stanu, bez prawa do zgłaszania wobec Sprzedającego jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu, w szczególności roszczeń o obniżenie ceny sprzedaży, odszkodowania lub zwrot kosztów związanych z usunięciem skutków bezumownego korzystania z Nieruchomości.
16. Specyfikację, która zawiera szczegółowe warunki aukcji 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 **12.300,00zł** (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 wpłaty: „SIWA 625”**. Nie przewiduje się dodatkowych warunków aukcji, poza opisanymi w niniejszym zaproszeniu i w Specyfikacji nr 625.
17. Zgłoszenia 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 **07.09.2026 r.** do godz. **9⁰⁰**. Sposób przygotowania zgłoszenia określa Specyfikacja nr 625.
18. Aukcja składająca się z kwalifikacji oraz licytacji odbędzie się w siedzibie WSSE „INVEST-PARK” sp. z o.o. w dniu **07.09.2026 r. o godz. 10⁰⁰**.
19. **Prawo pierwokupu przysługuje w odniesieniu do działki gruntu nr 123 (obręb Nr 1 Gospodarstwo) stanowiącej część Nieruchomości:**
 - a) **Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa** zgodnie z art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 826 z późn. zm.). Prawo pierwokupu może być wykonane w terminie jednego miesiąca od daty zawiadomienia uprawnionego do jego wykonania o zawarciu warunkowej umowy sprzedaży Nieruchomości;
 - b) **Gminie Jawor** zgodnie z art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2026 r. poz. 399 z późn. zm.). Prawo pierwokupu może być wykonane w terminie miesiąca od dnia otrzymania przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zawiadomienia o treści umowy sprzedaży.
20. Zarządzający Wałbrzyską Specjalną Strefą Ekonomiczną INVEST-PARK może odwołać aukcję, zakończyć aukcję wynikiem negatywnym, zamknąć aukcję bez wyboru zgłoszenia albo unieważnić aukcję. O unieważnieniu postępowania Zarządzający zawiadomi pisemnie równocześnie wszystkich oferentów, podając uzasadnienie faktyczne i prawne.
21. W aukcji 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 aukcji,
 - c) małżonek, wstępni, zstępni i rodzeństwo osób, o których mowa w lit. a-b,
 - d) osoby, które pozostają z osobami, o których mowa w lit. a-b w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności, obiektywizmu i rzetelności aukcji.
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 Aktualności/Przetargi pod linkiem <https://invest-park.com.pl/aktualnosci/>