

Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna „INVEST – PARK” sp. z o.o.  
ul. Uczniowska 16, 58-306 Wałbrzych



**SPECYFIKACJA  
ISTOTNYCH WARUNKÓW PRZETARGU**

**Dotyczy:**

Przetarg pisemny nieograniczony dotyczący nieruchomości położonej w województwie dolnośląskim, powiecie wałbrzyskim, Gminie Wałbrzych, miejscowości Wałbrzych, składającej się z działki gruntu nr 311/4 o powierzchni 0,1406 ha, zabudowanej budynkiem handlowo-usługowym dwukondygnacyjnym o powierzchni użytkowej 1 545 m<sup>2</sup>.

Wałbrzych, luty 2020 roku.

AP B

## Definicje

Poniższe terminy pisane wielką literą będą używane w niniejszej Specyfikacji istotnych warunków przetargu w znaczeniu określonym poniżej:

<b>Spółka</b>	Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna „INVEST – PARK” sp. z o. o. lub WSSE „INVEST – PARK” sp. z o. o.
<b>Specyfikacja</b>	Specyfikacja istotnych warunków przetargu
<b>Komisja</b>	komisja do spraw przetargu
<b>Nieruchomość</b>	Działka nr 311/4 (tereny przemysłowe, obręb ewidencyjny 2 Szczawienko, arkusz mapy 9, KW nr SW1W/00042213/1, stanowiąca własność Skarbu Państwa, w użytkowaniu wieczystym Spółki, zabudowana budynkiem stanowiącym własność Spółki, położona w województwie dolnośląskim, powiecie Wałbrzyskim, gminie Wałbrzych o powierzchni 0,1406 ha, zbudowana budynkiem handlowo-usługowym dwukondygnacyjnym o powierzchni użytkowej 1545 m <sup>2</sup> .

## SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW PRZETARGU

którego celem jest sprzedaż Nieruchomości.

***W przetargu jako oferenci nie mogą uczestniczyć:***

- 1) członkowie zarządu Spółki i jej organu nadzorującego,***
- 2) osoby, którym powierzono wykonanie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu,***
- 3) małżonek, dzieci, rodzice i rodzeństwo osób, o których mowa w pkt 1-2,***
- 4) osoby, które pozostają z prowadzącym przetarg w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności prowadzącego przetarg.***

## I. WSTĘP

Na podstawie:

1. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.),
2. uchwały nr 882/19 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „INVEST-PARK” sp. z o.o. z dnia 6 września 2019 roku,
3. umowy Spółki WSSE „INVEST-PARK” sp. z o.o. (tekst jednolity, z dnia 12 września 2019 roku),  
**przeprowadza się przetarg pisemny nieograniczony dotyczący ustalenia podmiotu, który nabędzie Nieruchomość.**

## II. SZCZEGÓŁOWY OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Treść księgi wieczystej nr SW1W/00042213/1, prowadzonej dla Nieruchomości, dostępna jest na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości: <https://ekw.ms.gov.pl/eukw>.
2. Właścicielem nieruchomości gruntowej jest Skarb Państwa (prawo użytkowania wieczystego do dnia 03.04.2091 roku). Użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej oraz właścicielem budynku jest Spółka.
3. **Cena wywoławcza Nieruchomości** określona została na kwotę **500.000,00zł** (słownie: pięćset tysięcy złotych i 00/100) netto plus podatek VAT w obowiązującej stawce. **Oferowana cena nabycia Nieruchomości nie może być niższa od ceny wywoławczej.**
4. Działka nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego: obszar użytkowany jako usługi, handel, usługi administracji. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Wałbrzycha przyjętego uchwałą Nr XI1/142/03 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 10 lipca 2003 r. oraz uchwałą Nr XXII/197/08 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 marca 2008 r. ustala się uwarunkowania rozwoju jako „Zabudowa przemysłowa (Fabryka Porcelany „Książ”) oraz tereny składowe i zabudowa usługowa. Forma użytkowania terenu nie zmienia się. Możliwa intensyfikacja funkcji usługowo-składowej”. W ewidencji gruntów działka nr 311/4 oznaczona jest symbolem Ba – tereny przemysłowe. Według posiadanych danych odpisu księgi wieczystej nr SW1W/00042213/1
5. Zabudowa kubaturowa nieruchomości gruntowej w postaci budynku usługowo-biurowego w zabudowie zwartej. Powierzchnia użytkowa - 1 545,0 m<sup>2</sup>. Kubatura - 968,7 m<sup>3</sup>. Budynek wybudowany w technologii prefabrykowanej - BWP-71, charakteryzuje się on prefabrykowanym żelbetowym ramowym układem poprzecznym i krzyżowym o rozstawie słupów w kierunku podłużnym 6,00 m, w kierunku poprzecznym rozstaw słupów konstrukcyjnych - 4,00 m, 6,00 m i 7,50 m, dwukondygnacyjny. Dach płaski kryty papą. Stolarka okienna i drzwiowa mieszana - PCV i aluminiowa. Elewacje z tynkiem drobnoziarnistym po termomodernizacji. Stan techniczny - średni. Budynek wyposażony jest w instalacje centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjną, elektryczną, telefoniczną, alarmową. Uzbrojenie pełne. Dojazd z ul. Uczniowskiej przez działkę nr 218/23 o nawierzchni utwardzonej. Nieodpłatne prawo służebności przechodu i przejazdu pasem ziemi o szerokości 6 metrów wzdłuż północnej granicy działki nr 311/4 na rzecz każdorazowego użytkownika działki nr 311/7.
6. Stan techniczny budynku ocenia się na podstawie wizji lokalnej jako średni. Obiekt wymaga przeprowadzenia zarówno prac remontowych jak również związanych z przystosowaniem go do wymagań ochrony przeciwpożarowej

7. Infrastruktura techniczna:

**Sieć elektryczna.**

Na terenie Nieruchomości jest przyłącze energii elektrycznej.

**Sieć gazowa**

Na terenie Nieruchomości jest przyłącze gazowe.

**Sieć wodno-kanalizacyjna**

Na terenie Nieruchomości jest przyłącze wodociągowe i kanalizacyjne.

**Komunikacja drogowa**

Dojazd do Nieruchomości jest realizowany przez ul. Uczniowską przez działkę nr 218/23.

**MOŻLIWOŚĆ ZAPOZNANIA SIĘ Z NIERUCHOMOŚCIĄ**

1. Możliwość obejrzenia oraz oprowadzenia po nieruchomości tylko po uprzednim kontakcie telefonicznym.

**FORMA UDOSTĘPNIENIA NIERUCHOMOŚCI**

1. Zbycie Nieruchomości nastąpi na podstawie umowy sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego.
2. Spółka uzyskała zgodę Zgromadzenia Wspólników Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „INVEST-PARK” sp. z o. o. na zbycie Nieruchomości na podstawie Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników nr 391/10 z dnia 9 września 2010 roku.

**III. WARUNKI PRZETARGU, KRYTERIA OCENY OFERT**

1. Komisja – powołana przez Zarząd Spółki – dokona wyboru oferty na podstawie:
  - a) najkorzystniejszej ceny (kryterium: **CENA – 100%**),
  - b) jeżeli Spółka nie będzie mogła dokonać wyboru oferty ze względu na to, że zostały złożone oferty, które zawierają taką samą cenę netto, Spółka wezwie Oferentów, którzy złożyli te oferty, do wzięcia udziału w licytacji.
  - c) W przypadku obecności wszystkich oferentów prowadzący przetarg kontynuuje w formie licytacji.
2. WSSE „INVEST-PARK” sp. z o.o. przeprowadzi ustną licytację z postąpieniem **1 000,00 złotych**, jeżeli zostały złożone oferty o takiej samej cenie.

**IV. SPOSÓB PRZYGOTOWANIA OFERTY**

1. Ofertę należy sporządzić wg wzoru stanowiącego **Załącznik Nr 1** pod rygorem nieważności.
2. Oferta musi zawierać: imię, nazwisko i adres albo nazwę (firmy) i siedzibę, oraz proponowaną cenę.
3. Zarówno oferta jak i wszystkie załączniki do oferty stanowiące oświadczenie oferenta winny być sporządzone w formie pisemnej, w języku polskim oraz podpisane przez oferenta lub jego odpowiednio umocowanego pełnomocnika.
4. Do dokumentów sporządzonych w języku obcym należy dołączyć ich tłumaczenie przysięgłe na język polski. Oferent lub jego pełnomocnik zobowiązany jest oświadczyć, że dokumenty wystawione poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej są prawnie skuteczne i zgodne z prawem miejsca ich wystawienia.

5. W przypadku dołączenia do oferty kopii dokumentu wymagane jest poświadczenie za zgodność z oryginałem przez instytucję, która wystawiła oryginał, notariusza, polskiego adwokata lub radcę prawnego.
6. Oferta wraz z dokumentami, jakie winny być dołączone do oferty, musi zostać złożona w terminie do dnia **06.03.2020 r.** do godziny **14<sup>00</sup>** w siedzibie Spółki, w jednym egzemplarzu, w trwale zamkniętej kopercie, opatrzonej **nazwą i adresem oferenta** wraz z oznaczeniem „**Oferta na przetarg wyznaczony na dzień 06.03.2020 r. na godzinę 14<sup>15</sup> mający na celu wyłonienie przedsiębiorcy, który nabędzie Nieruchomość zdefiniowaną w Specyfikacji istotnych warunków przetargu**” oraz określeniem „**Nie otwierać przed dniem 06.03.2020 r przed godziną 14<sup>15</sup>”**.
7. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
8. Oferent nie może złożyć oferty częściowej lub wariantowej. Oferty takie nie będą oceniane i zostaną zwrócone oferentowi.
9. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
10. Oferta winna być złożona w siedzibie Spółki pod adresem: **Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna „INVEST-PARK” sp. z o.o. ul. Uczniowska 16, 58-306 Wałbrzych**

#### V. LISTA WYMAGANYCH DOKUMENTÓW

1. Pełnomocnictwo osoby reprezentującej oferenta, jeżeli oferent działa przez pełnomocnika, oraz wzory podpisów osób udzielających pełnomocnictwa.
2. Dowód wpłaty wadium.
3. Nazwa i adres banku prowadzącego podstawowy rachunek bieżący oferenta oraz numer takiego rachunku.
4. Oświadczenie zgodne ze wzorem stanowiącym **Załącznik Nr 2**.
5. Oświadczenie oferenta dotyczące znajomości stanu prawnego i faktycznego Nieruchomości będącej przedmiotem przetargu.
6. Oświadczenie oferenta dotyczące terminu związania ofertą **Załącznik Nr 4**.

#### VI. ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY SPRZEDAŻY, KTÓRA BĘDZIE ZAWARTA Z WŁAŚCICIELEM NIERUCHOMOŚCI

1. Oferent wybrany w trakcie przetargu zawrze ze Spółką w formie aktu notarialnego, umowę sprzedaży Nieruchomości za cenę netto Nieruchomości ustaloną w wyniku przetargu (plus VAT).
2. Koszty zawarcia umowy przenoszącej własność Nieruchomości, a także opłaty i podatki związane ze sprzedażą Nieruchomości, pokryje oferent wybrany w trakcie przetargu.

#### VII. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WADIUM

1. **Wadium** w pieniądzu wynosi **5 %** ceny wywoławczej netto Nieruchomości tj. **25 000,00 zł** (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych i 00/100) i płatne jest do dnia **05.03.2020 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**. 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.**
2. Wadium wpłacone przez oferentów, których oferty które nie zostaną wybrane w trakcie przetargu, podlega zwrotowi w ciągu 3 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.

3. Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta została wybrana w wyniku przetargu zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia Nieruchomości.
4. W przypadku, gdy oferent wybrany w trakcie przetargu jako nabywca Nieruchomości nie wpłaci pełnej ceny w ustalonym terminie lub uchyli się od zawarcia umowy przenoszącej własność Nieruchomości, wpłacone przez niego wadium nie zostanie zwrócone.

#### VIII. POSIEDZENIA KOMISJI PRZETARGOWEJ

Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Spółki w dniu **06.03.2020 r. o godzinie 14<sup>15</sup>**.

#### IX. TRYB PROWADZENIA PRZETARGU

##### 1. Komisja w szczególności:

- a) sprawdza dowód wpłaty wadium,
- b) dokonuje otwarcia oferty,
- c) sprawdza czy oferenci spełniają warunki przetargowe i kwalifikuje do uczestnictwa przetargu albo ogłasza przerwę w przetargu – nie dłuższą niż 14 dni – w celu uzupełnienia ofert lub podejmuje decyzje o odrzuceniu ofert, jeżeli usunięcie braków nie jest możliwe. Komisja niezwłocznie zawiadamia oferentów o przerwie w przetargu i o sposobie uzupełnienia ofert lub o odrzuceniu ich ofert albo o zakwalifikowaniu do udziału w przetargu;
- d) członkowie Komisji składają oświadczenia o braku powiązań z oferentami;
- e) w przypadku złożenia równorzędnych ofert Komisja organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony dla oferentów, którzy złożyli te oferty; Komisja zawiadamia równorzędnych oferentów o terminie dodatkowego przetargu ustnego ograniczonego oraz umożliwia zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert; w trakcie dodatkowego przetargu ustnego ograniczonego oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach – dopóki, mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszych postąpień; o wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1000,00 złotych.
- f) po przeprowadzeniu przetargu Komisja podejmuje decyzję dotyczącą wyboru najkorzystniejszej oferty i sporządza „Protokół ustaleń z przetargu” („**Protokół**”) (zawierający istotne postanowienia dotyczące warunków sprzedaży Nieruchomości), który podpisują członkowie Komisji w przypadku nieobecności oferenta, Protokół przesyła się oferentowi do podpisu.

#### Rozstrzygnięcie i ogłoszenie wyników przetargu

W zakresie rozstrzygnięcia i ogłoszenia wyników przetargu:

- a) za dzień rozstrzygnięcia przetargu uważa się dzień podjęcia przez Radę Nadzorczą Spółki uchwały zatwierdzającej wyniki przetargu, po wcześniejszym uzyskaniu zgody Zgromadzenia Wspólników na zbycie nieruchomości za oferowaną cenę.
- b) przewodniczący Komisji zawiadamia na piśmie lub drogą elektroniczną wszystkich, którzy złożyli oferty o wynikach przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zaakceptowania ich przez Zarząd Spółki i zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą – zgodnie z § 23 ust. 2 pkt. 1 umowy Spółki – WSSE „INVEST – PARK” sp. z o. o.;
- c) informację o rozstrzygnięciu przetargu zamieszcza się na stronie internetowej Spółki.

## XI. DODATKOWE INFORMACJE I WYJAŚNIENIA

1. Spółka może unieważnić przetarg lub odwołać przetarg bez podania przyczyn. W takim przypadku Oferentom nie przysługują żadne roszczenia. Spółka zawiadomi Oferentów o odwołaniu przetargu.

O unieważnieniu postępowania Spółka zawiadomi pisemnie równocześnie wszystkich oferentów, podając uzasadnienie faktyczne i prawne.

2. Oferent będzie związany ofertą w terminie 90 dni od dnia złożenia oferty.
3. Szczegółowych informacji na temat przedmiotu oraz warunków przetargu udzielają:
  - Ireneusz Szczęśniak, tel. 74 664 91 65, e-mail: [i.szczesniak@invest-park.com.pl](mailto:i.szczesniak@invest-park.com.pl)



.....  
.....  
.....

(imię i nazwisko, adres)

WAŁBRZYSKA SPECJALNA  
STREFA EKONOMICZNA  
„INVEST - PARK” SP. Z O.O.  
UL. UCZNIOWSKA 16  
58-306 WAŁBRZYCH  
TEL. 74 664-91-64

OFERTA

Na przetarg pisemny nieograniczony wyznaczony na dzień **06.03.2020 r.** na godzinę **14<sup>15</sup>** mający na celu **sprzedaż nieruchomości** zabudowanej o łącznej powierzchni **0,1406 ha**, położonej w województwie dolnośląskim powiecie wałbrzyskim, gminie Wałbrzych, na terenie WSSE „INVEST-PARK”, składającej się z działki:

- **nr 311/4** (obręb ewidencyjny 2 Szczawienko, arkusz mapy 9, KW nr SW1W/00042213/1) zabudowanej budynkiem handlowo-usługowym dwukondygnacyjnym o powierzchni **1 545 m<sup>2</sup>**

zwana dalej „**Nieruchomością**”.

.....

(imię i nazwisko lub nazwa lub firma oferenta)

składa ofertę zakupu opisanej wyżej Nieruchomości na warunkach określonych w Specyfikacji istotnych warunków przetargu,

za cenę ..... zł netto (słownie zł: .....  
.....) (plus VAT)

.....

miejsowość i data

.....

podpis



**OŚWIADCZENIE**

.....  
.....  
(imię i nazwisko)

niniejszym oświadczam, że:

- a) zapoznałem się ze Specyfikacją Istotnych Warunków Przetargu,
- b) akceptuję bezwarunkowo postanowienia zawarte w Specyfikacji Istotnych Warunków Przetargu,
- c) zapoznałem się z przedmiotem przetargu i nie wnoszę żadnych uwag co do jego stanu faktycznego i prawnego,
- d) w przypadku wygrania przetargu zobowiązuję się do zawarcia umowy sprzedaży Nieruchomości w formie aktu notarialnego w terminie 21 dni od daty zatwierdzenia przetargu,
- e) zobowiązuję się do zapłaty ceny nabycia Nieruchomości ustalonej w wyniku przetargu.

.....  
(podpis Oferenta)



Informujemy, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna „INVEST-PARK” sp. z o.o. z siedzibą w Wałbrzychu.
2. Dane kontaktowe administratora:  
**WSSE „INVEST-PARK” sp. z o.o., ul. Uczniowska 16, 58-306 Wałbrzych, tel. +48 74 664 91 64, e-mail: rodo@invest-park.com.pl.**
3. Podane dane osobowe przetwarzane są w celu przeprowadzenia przetargu zgodnie z Specyfikacją Istotnych Warunków Przetargu oraz realizacji związanej z nią umowy.
4. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych, jest niezbędność przetwarzania do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów Administratora (art. 6 ust. 1 lit. f Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/45/WE).
5. Odbiorcą danych osobowych są pracownicy, współpracownicy i podmioty przetwarzające je na zlecenie Administratora. W zależności od przebiegu przetargu oraz realizacji umowy podane dane mogą ponadto być przekazane właściwym organom władzy publicznej, w szczególności sądom. Odbiorcą są organy lub podmioty publiczne uprawnione do uzyskania danych na podstawie obowiązujących przepisów prawa, np. sądy, organy ścigania lub instytucje państwowe, gdy wystąpią z żądaniem, w oparciu o stosowną podstawę prawną.
6. Administrator nie ma zamiaru przekazywania podanych danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.
7. Okres przetwarzania podanych danych osobowych jest uzależniony od celu w jakim dane są przetwarzane. Okres, przez który będą przechowywane dane osobowe jest obliczany w oparciu o następujące kryteria: czasu obowiązywania umowy, przepisy prawa, które mogą obligować Administratora do przetwarzania danych przez określony czas, okres, który jest niezbędny do obrony interesów Administratora.
8. Przysługuje Pani/Panu prawo do żądania od Administratora: dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także do przenoszenia danych.
9. Przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego – Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

.....  
(podpis osoby podającej dane)

.....  
(pieczęć oferenta)

## OŚWIADCZENIE

Ja, niżej podpisany .....

działając w imieniu i na rzecz: .....

.....  
(pełna nazwa oferenta)

.....  
(adres siedziby oferenta)

oświadczam, że jestem związany ofertą przez okres 90 dni od dnia złożenia oferty na zakup nieruchomości, prowadzony w trybie przetargu nieograniczonego, którego przedmiotem jest :

**„Nieruchomość zabudowana o łącznej powierzchni 0,1406 ha nr 311/4(obręb ewidencyjny 2 Szczawienko, arkusz mapy 9, KW nr SW1W/00042213/1) zabudowanej budynkiem handlowo-usługowym dwukondygnacyjnym o powierzchni 1 545 m<sup>2</sup>”.**

....., dn. ....

.....  
(podpis(y) osób uprawnionych do reprezentacji oferenta)