



Gmina Kędzierzyn-Koźle
- Urząd Miasta Kędzierzyn-Koźle -
ul. Grzegorza Piramowicza 32

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW PRZETARGU

Przetarg pisemny ograniczony

01.03.2023 r. godz.9.00

I. WSTĘP

Na podstawie art. 40 ust. 1 pkt 4 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) oraz § 3 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 2213) przetarg dotyczy wyłonienia podmiotu, który nabędzie prawo użytkowania wieczystego działki opisanej w niniejszej specyfikacji.

Przetarg ma charakter przetargu ograniczonego do podmiotów, które zobowiążą się do przestrzegania Regulaminu Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz zamierzają na nieruchomości wybudować obiekty służące działalności gospodarczej o charakterze zgodnym z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i prowadzić taką działalność w tych obiektach zgodnie z regulaminem Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, tworząc nowe miejsca pracy i posiadają możliwości finansowe wykonania tego zamierzenia, albo są już posiadaczami nieruchomości na terenie Strefy, na której rozpoczęty został proces inwestycyjny prowadzący do wybudowania obiektu i prowadzenia w nim działalności opisanej powyżej a nabywana działka poprawiłaby warunki zagospodarowania posiadanej nieruchomości i byłaby przeznaczona pod dodatkową infrastrukturę związaną z tym procesem inwestycyjnym.

Jeśli zamierzona lub wykonywana działalność, określona w zdaniu poprzedzającym, należy do kategorii wskazanej w § 23 ust. 3 pkt 3 lit. b wyżej wymienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ma być lub jest prowadzona na terenach o symbolu rysunku planu 9P lub 10P – warunkiem uczestnictwa w przetargu jest, aby oferent już prowadził taką działalność na obszarze objętym tymże planem miejscowym lub legitymował się decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia na terenie objętym tym planem i w zakresie określonym w § 23 ust. 3 pkt 3 lit. b tegoż planu. Wymóg ten wynika ze znacznego obciążenia środowiska, spowodowanego prowadzeniem działalności określonej w powołanym przepisie miejscowego planu – co zmusza zbywcę do redukcji, na obszarze objętym przetargiem i terenów sąsiednich (symbol rysunku planu 9P oraz 10P), ilości uciążliwych przedsięwzięć, które należą do najbardziej niebezpiecznych dla środowiska.

Na rzecz zbywcy prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz KSSE SA zostaną zastrzeżone prawa odkupu nieruchomości w razie niewykonania w ciągu pięciu lat od dnia zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zamierzenia opisanego powyżej na nieruchomości będącej przedmiotem przetargu lub na nieruchomości, której warunki zagospodarowania zostały poprawione w związku z nabyciem nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, szczegółowo opisane w dalszej części Specyfikacji.

Wybór formy przetargu pisemnego ograniczonego jest uzasadniony następującymi okolicznościami:

- 1) nieruchomość będąca przedmiotem przetargu przeznaczona jest do realizacji lub utrzymania funkcji wskazanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 2) z uwagi na przeznaczenie terenu na cele inwestycyjne Gmina Kędzierzyn-Koźle jest zainteresowana powstaniem na nieruchomości będącej przedmiotem przetargu obiektów produkcyjno-przemysłowych, których powstanie będzie się wiązać z poniesieniem

w wieloletnim okresie odpowiednich nakładów inwestycyjnych i utworzeniem nowych miejsc pracy;

II. SZCZEGÓŁOWY OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem przetargu jest ustanowione do dnia 05.12.2089 r. prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości położonej na terenie Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Kędzierzynie-Koźlu przy ul. Naftowej, obręb ewidencyjny Sławięcice, k.m. 10, stanowiącej własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Gminy Kędzierzyn-Koźle i obejmującej działkę nr:

40/22 – o powierzchni 1,7970 ha,

dla której w Sądzie Rejonowym w Kędzierzynie-Koźlu – V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest Księga Wieczysta nr **OP1K/00038396/8**.

Działy III i IV księgi wieczystej nr **OP1K/00038396/8** są wolne od wpisów. W dziale I-SP tej księgi wieczystej ujawnionej jest przysługujące m.in. użytkownikowi wieczystemu działki nr 40/22 prawo nieodpłatnej służebności gruntowej polegającej na prawie korzystania z całej nieruchomości oznaczonej jako działki nr 40/13, 40/14 i 40/34 zapisanej w księdze wieczystej Kw OP1K/00073930/1 w celu odprowadzania wód gruntowych i opadowych poprzez używanie istniejącego rowu odwadniającego i jego utrzymywania z zastrzeżeniami.

Nieruchomość jest niezabudowana, ma regularny kształt zbliżony do prostokąta, teren o niewielkim pochyleniu nie wykazujący znaczących różnic rzędnych wysokości. Sąsiedztwo stanowią tereny przemysłowe, teren składowiska odpadów oraz tereny niezainwestowane. Dostęp do nieruchomości oraz uzbrojenia od ul. Naftowej i przyległych dróg zarządzanych przez Gminę Kędzierzyn-Koźle.

Nieruchomość usytuowana jest na obszarze Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Przedmiotowy teren zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów oznaczony jest w całości jako użytek gruntowy - Bp.

Aktualna na dzień ogłoszenia o przetargu wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki będącej przedmiotem przetargu wynosi 3.055,62 zł (słownie: trzy tysiące pięćdziesiąt pięć złotych i sześćdziesiąt dwa grosze).

Właściciel, tj. Skarb Państwa ma prawo dokonywać aktualizacji opłaty rocznej na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.).

Osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.) mogły składać wnioski o jej nabycie w terminie do 18 listopada 2022 r., przy czym wnioski takie nie zostały złożone.

OPIS INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Układ drogowy

Nieruchomość położona jest na północ od ulicy Naftowej. Dostęp do nieruchomości od drogi publicznej znajduje się od ul. Naftowej oraz za pośrednictwem gminnej drogi wewnętrznej, prostopadłej do ul. Naftowej usytuowanej przy zachodniej granicy nieruchomości.

Kanalizacja sanitarna

Przebieg istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej kształtuje się w następujący sposób:

- wzdłuż pasa drogowego drogi wewnętrznej, prostopadłej do ul. Naftowej przy zachodniej granicy nieruchomości przebiega kanalizacja sanitarna. Istnieje możliwość podłączenia na warunkach ustalonych z dostawcą mediów.

Kanalizacja deszczowa

Przebieg istniejącej sieci kanalizacji deszczowej kształtuje się w następujący sposób:

- wzdłuż pasa drogowego drogi wewnętrznej, prostopadłej do ul. Naftowej przy zachodniej granicy nieruchomości przebiega kanalizacja deszczowa. Istnieje możliwość podłączenia na warunkach ustalonych z dostawcą mediów.

Wodociąg

Przebieg istniejącej sieci wodociągowej kształtuje się w następujący sposób:

- wzdłuż pasa drogowego drogi wewnętrznej, prostopadłej do ul. Naftowej przy zachodniej granicy nieruchomości przebiega sieć wodociągowa. Istnieje możliwość podłączenia na warunkach ustalonych z dostawcą mediów.

Gaz ziemny

Przebieg istniejącej sieci gazowej kształtuje się w następujący sposób:

- wzdłuż pasa drogowego po jego południowej stronie przy ul. Naftowej budowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia. Istnieje możliwość podłączenia gazu ziemnego na warunkach ustalonych z Polską Spółką Gazownictwa.

Energia elektryczna

Linia kablowa N/N 0,4 kV zlokalizowana jest wzdłuż zachodniej granicy nieruchomości w pasie drogi wewnętrznej prostopadłej do ul. Naftowej.

Linia kablowa Ś/N 6 kV zlokalizowana jest wzdłuż zachodniej granicy nieruchomości w pasie drogi wewnętrznej prostopadłej do ul. Naftowej.

Energia elektryczna będzie dostarczona po uprzednim ustaleniu warunków technicznych z zakładem elektroenergetycznym oraz wniesieniu opłaty przyłączeniowej.

Przeznaczenie Nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Nr XLVIII/557/22 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedli Przyjaźni i Sławięcice, w rejonie ulic: Przyjaźni, Strzeleckiej, Spacerowej, Naftowej oraz Kanału Kędzierzyńskiego i Kanału Gliwickiego (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2022 r. poz.1993) działka będąca przedmiotem

przetargu położona jest na terenie o przeznaczeniu funkcjonalnym: tereny zabudowy produkcyjnej – oznaczone symbolem przeznaczenia: 9P.¹

Uchwałą Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle Nr LII/610/22 z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedli Przyjaźni i Sławiecice, w rejonie ulic: Przyjaźni, Strzeleckiej, Spacerowej, Naftowej oraz Kanału Kędzierzyńskiego i Kanału Gliwickiego, Gmina Kędzierzyn-Koźle przystąpiła do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie obejmującym również nieruchomość będącą przedmiotem przetargu.

W związku z usytuowaniem nieruchomości na obszarze Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, niezależnie od działania samej Strefy, nabywca prawa użytkowania wieczystego nieruchomości będący przedsiębiorcą, na podstawie Uchwały Nr XLII/489/22 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 27 stycznia 2022 roku w sprawie ustanowienia zwolnienia z podatku od nieruchomości stanowiącego regionalną pomoc inwestycyjną i warunków jego udzielenia (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2022 poz. 424) - może uzyskać pomoc publiczną w postaci zwolnienia z podatku od nieruchomości na okres do pięciu lat obejmujące grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej stanowiące nowe inwestycje.

III. FORMA UDOSTĘPNIENIA NIERUCHOMOŚCI

- *sprzedaż prawa użytkowania wieczystego, z zastrzeżeniem prawa odkupu (o jakim mowa w pkt IX poniżej),*
- **cena wywoławcza nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wynosi: 2.156.400,00 zł netto (słownie: dwa miliony sto pięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta złotych zero groszy).**

Oferowana cena netto nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości musi być wyższa od ceny wywoławczej, co najmniej o 1 % ceny wywoławczej zaokrąglonej w górę do pełnych dziesiątek złotego. Do zaoferowanej ceny zostanie doliczony należny podatek VAT.

IV. INFORMACJA O OBOWIĄZUJĄCYM REGULAMINIE STREFY

Na podstawie art. 10 ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1670 z późn. zm.), Regulamin określa zasady i tryb sprawowania zarządu Strefą przez Zarządzającego, jak również zasady relacji pomiędzy Zarządzającym, a podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą w Strefie. Regulamin Strefy stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Specyfikacji.

Dodatkowo Zarządzający realizuje zadania wynikające z Planu Rozwoju Inwestycji, zatwierdzonego przez Ministra Przedsiębiorczości i Technologii, w rozumieniu art. 9 ustawy

¹ [https://bip.kedzierzynkozle.pl/artykul/294/23323/mpzp-nr-33-uchwala-rady-miasta-kedzierzyn-kozle-nr-xlvi-557-22-z-dnia-28-czerwca-2022-r-miejscowy-plan-zagospodarowania-przestrzennego-dla-czesci-obszaru-miasta-kedzierzyn-kozle-polozonego-na-terenie-osiedli-pryjazni-i-slawiecice-w-rejonie-ulic-pryjazni-strzeleckiej-spacerowej-naftowej-oraz-kanalu-kedzierzynskiego-i-kanalu-gliwickiego](https://bip.kedzierzynkozle.pl/artykul/294/23323/mpzp-nr-33-uchwala-rady-miasta-kedzierzyn-kozle-nr-xlvi-557-22-z-dnia-28-czerwca-2022-r-miejscowy-plan-zagospodarowania-przestrzennego-dla-czesci-obszaru-miasta-kedzierzyn-kozle-polozonego-na-terenie-osiedli-przyjazni-i-slawiecice-w-rejonie-ulic-pryjazni-strzeleckiej-spacerowej-naftowej-oraz-kanalu-kedzierzynskiego-i-kanalu-gliwickiego)

z dnia 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji (Dz. U. z 2020 r., poz. 1752 z późn. zm.), który stanowi załącznik nr 3 do niniejszej Specyfikacji.

V. WARUNKI DOPUSZCZENIA DO UDZIAŁU W PRZETARGU

I KRYTERIA OCENY OFERT

Przetarg ma charakter przetargu ograniczonego: jest ograniczony do podmiotów, które zamierzają na nieruchomości wybudować obiekty służące działalności gospodarczej o charakterze produkcyjno - przemysłowym, zgodnym z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i prowadzić taką działalność w tych obiektach zgodnie z regulaminem Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, tworząc nowe miejsca pracy – w sposób spełniający poniższe warunki :

- a) oferowana cena nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości musi być wyższa niż cena wywoławcza zgodnie z pkt III;
- b) dokonanie nakładów inwestycyjnych o wartości co najmniej: 10 mln zł (duży przedsiębiorca), 2 mln zł (średni przedsiębiorca), 0,5 mln (mały przedsiębiorca) lub 0,2 mln zł (mikro przedsiębiorca) w rozumieniu § 8 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie pomocy publicznej udzielanej niektórym przedsiębiorcom na realizację nowych inwestycji (Dz. U. z 2018 r., poz. 1713 z późn. zm.);
- c) utworzenie co najmniej 30 nowych miejsc pracy w rozumieniu § 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie pomocy publicznej udzielanej niektórym przedsiębiorcom na realizację nowych inwestycji (Dz. U. z 2018 r., poz. 1713 z późn. zm.);
- d) spełnienie co najmniej 5 z 10 kryteriów jakościowych, o których mowa w § 3 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie pomocy publicznej udzielanej niektórym przedsiębiorcom na realizację nowych inwestycji (Dz. U. z 2018 r., poz. 1713 z późn. zm.). Weryfikacja spełnienia kryteriów nastąpi zgodnie z warunkami rozporządzenia cytowanego w zdaniu poprzednim (oświadczenia),
- e) jeśli oferent zamierza na nieruchomości prowadzić działalność wskazaną w § 23 ust. 3 pkt 3 lit. b miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zatwierdzonego uchwałą Nr XLVIII/557/22 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 czerwca 2022 r. a opisanego szczegółowo w cz. II niniejszej Specyfikacji) – warunkiem uczestnictwa w przetargu jest prowadzenie przez oferenta działalności wskazanej w § 23 ust. 3 pkt 3 lit. b miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym przetargiem i terenów sąsiednich (9P lub 10P) lub legitymowanie się przez oferenta decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia na obszarze objętym przetargiem i terenów sąsiednich (9P lub 10P) i w zakresie określonym w § 23 ust. 3 pkt 3 lit. b tegoż planu.

- przy czym w przypadku podmiotu składający ofertę będącego posiadaczem nieruchomości na terenie Strefy, na której rozpoczęty został proces inwestycyjny, a dla którego nabywana działka poprawiłaby warunki zagospodarowania posiadanej nieruchomości, i byłaby przeznaczona pod dodatkową infrastrukturę związaną z tą inwestycją, w pkt b i c - należy wskazać wysokość

nakładów i ilość miejsc pracy jakie zamierza się uzyskać na terenie objętym całym procesem inwestycyjnym.

Ocena zamierzeń, co do przedsięwzięć gospodarczych planowanych do realizacji na nieruchomości w zakresie wskazanym pod lit. d, polegać będzie na analizie wpływu planowanych inwestycji na realizację celów i misji Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej określonych w planie jej rozwoju, tj. np. zwiększeniu liczby inwestycji o charakterze innowacyjnym, wsparciu tworzenia warunków do pozyskiwania inwestycji z sektora badawczo-rozwojowego oraz pobudzania działalności produkcyjnej i usługowej w regionie poprzez tworzenie nowoczesnych ośrodków przemysłowych. Ocena planowanego przedsięwzięcia dokonana będzie w oparciu o dane i informacje przedstawione w ofercie.

W przypadku, gdy wpłynie na przetarg więcej niż jedna oferta Komisja Przetargowa dokona oceny przedłożonych ofert – spełniających kryteria formalne – według kryteriów i zasad podanych poniżej. W przypadku wpłynięcia tylko jednej oferty spełniającej kryteria formalne Komisja dokona oceny indywidualnie, biorąc pod uwagę zakres inwestycji opisany w Koncepcji zagospodarowania nieruchomości.

Wyboru oferty Komisja Przetargowa dokonuje w oparciu o proponowaną cenę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, która musi być wyższa od ceny wywoławczej oraz w oparciu o ocenę zamierzeń oferenta, co do przedsięwzięć gospodarczych, które mają być realizowane w związku z nabyciem nieruchomości będących przedmiotem przetargu, zgodnie z pkt VI poniżej.

VI. SPOSÓB OCENY OFERT

W przypadku gdy wpłynie na przetarg więcej niż jedna oferta, Komisja Przetargowa dokona oceny przedłożonych ofert – spełniających kryteria formalne – według następujących kryteriów i zasad:

Nr kryterium	Kryterium	Maksymalna liczba punktów za spełnienie kryterium
1	oferowana cena nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (a)	60
2	deklarowana wielkość nakładów inwestycyjnych (b)	10
3	deklarowana wielkość zatrudnienia (utworzenia nowych miejsc pracy) (c)	20
4	spełnienie kryteriów jakościowych (d)	10

Komisja dokonuje oceny każdej z przedłożonych ofert, mając na uwadze kryteria określone w pkt 1-4, stosując następujący sposób obliczenia:

$$W_{on} = 1_n \times 0,60 + 2_n \times 0,10 + 3_n \times 0,20 + 4_n \times 0,10$$

$$1_n = \frac{C_n}{C_{\max}} \times 100\text{pkt.}$$

$$2_n = \frac{N_n}{N_{\max}} \times 100\text{pkt.}$$

$$3_n = \frac{Z_n}{Z_{\max}} \times 100\text{pkt.}$$

$$4_n = \frac{I_{\text{suma}}}{10} \times 100\text{pkt.}$$

1_n - liczba punktów przyznana za spełnienie kryterium 1

2_n - liczba punktów przyznana za spełnienie kryterium 2

3_n - liczba punktów przyznana za spełnienie kryterium 3

4_n - liczba punktów przyznana za spełnienie kryterium 4

W_{on} - wskaźnik oceny oferty

n - numer oferty

C_{max} - cena najwyższej oferty na nabycie prawa użytkowania wieczystego

N_{max} – najwyższe deklarowane wydatki inwestycyjne w rozumieniu § 8 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie pomocy publicznej udzielanej niektórym przedsiębiorcom na realizację nowej inwestycji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1713 z późn. zm.)

Z_{max} – najwyższa liczba nowych miejsc pracy w rozumieniu § 5 pkt 4 i 5 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie pomocy publicznej udzielanej niektórym przedsiębiorcom na realizację nowej inwestycji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1713 z późn. zm.)

I_{suma} – liczba przyznanych łącznie punktów za spełnienie kryterium z pkt V lit. d (maksymalnie 10 punktów). Komisji przyzna 1 punkt za każde kryterium jakościowe, określne w załączniku nr 1 do Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie pomocy publicznej udzielanej niektórym przedsiębiorcom na realizację nowych inwestycji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1713 z późn. zm.) i wpisane do decyzji o wsparciu stanowiącej załącznik do oferty.

VII. SPOSÓB PRZYGOTOWANIA ZGŁOSZENIA I OFERTY

W celu wzięcia udziału w przetargu oferent winien złożyć w siedzibie Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego przy ul. Piastowskiej 17 pok. nr 7, w terminie do dnia 22.02.2023 r. do godz. 15:00, dowód wniesienia wadium na rachunek bankowy Gminy Kędzierzyn-Koźle wskazany w ogłoszeniu o przetargu oraz w trwale zamkniętej kopercie opatrzonej nazwą i adresem oferenta oraz z oznaczeniem przetargu na jaki zostało złożone i jego terminu – „Zgłoszenie do uczestnictwa w przetargu dotyczącego zbycia prawa użytkowania wieczystego działki nr 40/22 ob. Sławiećice”.

W kopercie powinny zawierać się w jednym egzemplarzu oświadczenia i dokumenty wskazane w pkt VIII poniżej, przy czym :

- Powyższe dokumenty winny być przygotowane w formie pisemnej w języku polskim oraz podpisane przez upoważnionego przedstawiciela oferenta. Wszystkie załączniki stanowiące oświadczenie oferenta winny być również podpisane przez upoważnionego przedstawiciela oferenta.
- W przypadku dołączenia dokumentu w języku obcym wymagane jest tłumaczenie przysięgłe na język polski.
- Upoważnienie do podpisania oferty i zgłoszenia winno być dołączone do zgłoszenia, o ile nie wynika z innych dokumentów załączonych przez oferenta.
- Do oferty i zgłoszenia powinny być dołączone wszystkie dokumenty wymagane odpowiednimi postanowieniami specyfikacji istotnych warunków przetargu.
- W przypadku, gdyby oferent dołączył kopię jakiegoś dokumentu powyższa kopia winna być potwierdzona przez organ wydający dokument lub osobę zaufania publicznego (notariusz, radca prawny, adwokat).
- W razie braku imiennej pieczętki przy podpisach składanych przez osoby upoważnione do działania w imieniu oferenta, przy podpisie powinna znaleźć się czytelna adnotacja o danych osobowych składającego podpis.

VIII. INFORMACJA O DOKUMENTACH, JAKIE MAJĄ DOSTARCZYĆ OFERENCI DO ZGŁOSZENIA ORAZ DODATKOWYCH WARUNKACH PRZETARGU

Dokumenty, jakie należy dołączyć do zgłoszenia do przetargu :

1. **Oferta (w dodatkowej zamkniętej kopercie opisanej „Oferta na przetarg dotyczący zbycia prawa użytkowania wieczystego działki nr 40/22 obręb Sławiecice”.**
2. **Koncepcja zagospodarowania nieruchomości zawierająca opis planowanej inwestycji, która powinna zawierać co najmniej:**
 - a) **ogólny opis planowanego projektu inwestycyjnego;**
 - b) **harmonogram zatrudniania pracowników przez oferenta z określeniem ich liczby, rodzaju stanowisk pracy oraz wymagań stawianych kandydatom (wykształcenie);**
 - c) **harmonogram ponoszenia nakładów inwestycyjnych (ze wskazaniem terminu ich poniesienia) i źródeł finansowania;**
 - d) **przedmiot planowanej działalności gospodarczej określony według Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług Głównego Urzędu Statystycznego [rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU) – (Dz. U. z 2015 r. poz. 1676);**
 - e) **wskazanie lokalizacji inwestycji z określeniem uproszczonego planu zagospodarowania gruntu;**
 - f) **schemat powiązań firmy oferenta z otoczeniem (dostawcy, odbiorcy, kooperanci wraz ze wskazaniem nazw tych podmiotów);**
3. **Informacja na temat numeru Regon oraz NIP.**

4. Aktualny wyciąg z Krajowego Rejestru Sądowego lub zaświadczenie o wpisie do Ewidencji Działalności Gospodarczej.
5. Umowa spółki (statut).
6. Aktualna lista wspólników (akcjonariuszy) z podaniem ilości objętych przez nich udziałów (akcji).
7. Nazwa i adres banku oraz nr rachunku podstawowego oferenta.
8. Zaświadczenie o uregulowaniu zobowiązań wobec Urzędu Skarbowego i ZUS, lub oświadczenie o braku ww. zobowiązań w przypadku nie rozpoczęcia przez podmiot działalności.
9. Uchwała kompetentnego organu przedsiębiorstwa (oferenta) wyrażająca zgodę na nabycie nieruchomości.
10. Do oferty należy również dołączyć pisemne zobowiązanie oferenta do przestrzegania Regulaminu Strefy w razie wygrania przetargu.
11. Oświadczenie oferenta o zapoznaniu się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości i niewnoszeniu żadnych zastrzeżeń.
12. Oświadczenie, w którym oferent zobowiązuje się (w przypadku wyboru jego oferty) do zawarcia notarialnej umowy zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości będącej przedmiotem przetargu w miejscu i terminie określonym w pisemnym zawiadomieniu Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle oraz zapłaty Gminie Kędzierzyn-Koźle kwoty zaoferowanej powiększonej o należny podatek VAT, najpóźniej na jeden dzień przed wyznaczonym dniem zawarcia notarialnej umowy zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (za dochowanie terminu uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek Gminy Kędzierzyn-Koźle).
13. Pisemne zobowiązanie oferenta do odsprzedaży nieruchomości na rzecz Gminy Kędzierzyn-Koźle po cenie nabycia na warunkach stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej specyfikacji (prawo odkupu Gminy Kędzierzyn-Koźle) wraz ze zgodą do zapisania tego umownego prawa odkupu na rzecz Gminy Kędzierzyn-Koźle w notarialnej umowie zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości będącej przedmiotem przetargu oraz w księdze wieczystej jaka będzie prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości. Treść zobowiązania opisana w pkt IX ust. 3.
14. Pisemne zobowiązanie oferenta wyrażające zgodę, na warunkach stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej specyfikacji (prawo odkupu KSSE SA), na zawarcie z KSSE SA umowy w formie aktu notarialnego, w której Oferent zobowiąże się do sprzedaży po cenie nabycia na rzecz KSSE SA nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, po zajściu okoliczności opisanej w pkt IX ust. 3 (wymagalne prawo odkupu Gminy Kędzierzyn-Koźle), pod warunkiem, że Gmina Kędzierzyn-Koźle oświadczy, iż nie skorzysta z przysługującego prawa odkupu, wraz ze zgodą do zapisania tego roszczenia na rzecz KSSE S.A, w księdze wieczystej jaka będzie prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości.
15. W przypadku zamiaru prowadzenia działalności wskazanej w § 23 ust. 3 pkt 3 lit. b miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zatwierdzonego

uchwałą Nr XLVIII/557/22 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 czerwca 2022 r. a opisanego szczegółowo w cz. II niniejszej Specyfikacji) : Oświadczenie oferenta, iż prowadzi działalność wskazaną w § 23 ust. 3 pkt 3 lit. b miejscowego planu na obszarze objętym przetargiem i terenów sąsiednich (9P lub 10P) – z dołączonym zaświadczeniem Zarządzającego Katowicką Specjalną Strefą Ekonomiczną i z podaniem numeru księgi wieczystej dla nieruchomości, na której prowadzona jest ta działalność - lub oświadczenie oferenta, iż legitymuje się on decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia na obszarze objętym przetargiem i terenów sąsiednich (9P lub 10P) i w zakresie określonym w § 23 ust. 3 pkt 3 lit. b tegoż planu – z dołączoną kopią tej decyzji i z podaniem numeru księgi wieczystej dla nieruchomości objętej tą decyzją.

W przypadku złożenia oferty przez spółkę kapitałową w organizacji, o której mowa w art. 11 Kodeksu spółek handlowych, nie jest wymagane dostarczenie decyzji o nadaniu nr NIP oraz aktualnego wyciągu z Krajowego Rejestru Sądowego.

IX. INNE ZOBOWIĄZANIA OFERENTA.

1. Podmiot gospodarczy wyłoniony w drodze przetargu jest zobowiązany do zawarcia notarialnej umowy zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w terminie określonym w pisemnym zawiadomieniu Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle. Nabywca prawa ponosi wszelkie koszty związane z zawarciem przedmiotowej umowy, zapłaty w pieniądzu ceny nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości ustalonej w wyniku przetargu powiększonej o należny podatek VAT, pomniejszonej o wpłacone wadium, najpóźniej na 1 dzień przed ustalonym terminem zawarcia umowy notarialnej na rachunek bankowy Gminy Kędzierzyn-Koźle w banku PKO BP S.A. Oddział w Kędzierzynie Koźlu nr 78 1020 3714 0000 4602 0108 5414, przy czym za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu ceny na powyższy rachunek bankowy Gminy Kędzierzyn-Koźle.
2. W razie reprezentowania oferenta przez pełnomocnika, który nie włada dostatecznie językiem polskim, oferent zobowiązany jest do zapewnienia osoby, która w wystarczającym stopniu przetłumaczy przebieg posiedzenia Komisji Przetargowej oraz dokumenty przedstawione w trakcie jej posiedzenia do akceptacji oferenta.
3. **Oferent zobowiązany będzie do zastrzeżenia na rzecz sprzedającego nieruchomość prawa odkupu na następujących warunkach:**
 - 1) Prawo odkupu zastrzeżone jest na okres 5 lat od dnia podpisania niniejszej umowy.
 - 2) Gmina Kędzierzyn-Koźle będzie uprawniona do wykonania prawa odkupu w przypadku niezrealizowania przez Kupującego inwestycji opisanej w ofercie, to jest nieponiesienia wydatków inwestycyjnych, w rozumieniu § 8 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie pomocy publicznej udzielanej niektórym przedsiębiorcom na realizację nowej inwestycji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1713 z późn. zm.), o łącznej wartości² (słownie:.....) w terminie³ do dnia r.
 - 3) Kupujący zobowiązany jest w pkt 1 do umożliwienia Sprzedającemu oraz Zarządzającemu Katowicką Specjalną Strefą Ekonomiczną dokonania sprawdzenia spełnienia warunków

² 30% łącznej kwoty wydatków inwestycyjnych określonych w § 8 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie pomocy publicznej udzielanej niektórym przedsiębiorcom na realizację nowej inwestycji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1713 z późn. zm.) określonej w ofercie.

³ Termin zakończenia inwestycji określony w ofercie, jednak nie później niż do czterech lat od dnia umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz oferenta.

opisanych w ust. 2 powyżej po upływie terminu określonego w tym punkcie. W tym celu Kupujący umożliwi tym podmiotom wstęp na nieruchomość za siedmiodniowym uprzedzeniem oraz przedstawi odpowiednie dokumenty na ich pisemne wezwanie w ciągu siedmiu dni od dnia doręczenia wezwania.

4) Przeniesienie w ramach odkupu prawa użytkowania wieczystego lub prawa własności, jeśli zostanie przekształcone/nabyte po zakupie nieruchomości, w przypadku złożenia przez Gminę Kędzierzyn-Koźle wezwania do zbycia nieruchomości następuje w terminie 30 dni od dnia wezwania, następuje za cenę wynoszącą sumę ceny sprzedaży prawa użytkowania wieczystego w niniejszym przetargu oraz nakładów poczynionych na nieruchomości i trwale z nią związanych, w wysokości udokumentowanej przez Kupującego.

5) Prawo odkupu i wynikające z niego roszczenia zostaną ujawnione w księdze wieczystej.

4. **Oferent zobowiązany będzie do zastrzeżenia na rzecz KSSE SA prawa odkupu na następujących warunkach:**

1) Prawo odkupu zastrzeżone jest na okres 5 lat od dnia podpisania niniejszej umowy.

2) KSSE SA będzie uprawniona do wykonania prawa odkupu w przypadku wskazanym w ust. 4 powyżej, pod warunkiem, że Gmina Kędzierzyn-Koźle oświadczy, iż nie skorzysta z prawa odkupu przysługującego jej w przypadku opisanym w ust. 4 powyżej.

3) Przeniesienie w ramach odkupu prawa użytkowania wieczystego lub prawa własności, jeśli zostanie przekształcone po zakupie nieruchomości, w przypadku złożenia przez KSSE SA wezwania do zbycia nieruchomości następuje w terminie 30 dni od dnia wezwania, za cenę wynoszącą sumę ceny sprzedaży prawa użytkowania wieczystego w niniejszym przetargu oraz nakładów poczynionych na nieruchomości i trwale z nią związanych, w wysokości udokumentowanej przez Kupującego.

4) Prawo odkupu i wynikające z niego roszczenia zostaną ujawnione w księdze wieczystej.

X. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WADIUM

Warunkiem udziału w przetargu jest równocześnie wniesienie w pieniądzu **wadium w wysokości 215.640,00 zł (słownie: dwieście piętnaście tysięcy sześćset czterdzieści złotych zero groszy) na rachunek bankowy Gminy Kędzierzyn Kędzierzyn-Koźle w PKO BP S.A. w Kędzierzynie-Koźlu nr 57 1020 3714 0000 4102 0108 5455 w terminie do 21.02.2023 r.**, przy czym za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu całej kwoty na powyższy rachunek bankowy Gminy Kędzierzyn-Koźle.

Kopia dowodu wniesienia wadium na w/w rachunek winna zostać przypięta do zgłoszenia, w sposób zapewniający zapoznanie się z jej treścią bez otwierania koperty z ofertą.

Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta nie została wybrana w drodze przetargu, w tym wadium wpłacone przez oferenta, który nie wygrał dodatkowego przetargu ustnego oraz wadium oferenta, którego oferta nie została zakwalifikowana do części niejawnego przetargu podlega zwrotowi w terminie do 3 dni od daty zamknięcia przetargu.

Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta została wybrana w przetargu zostanie zaliczone w poczet ceny nabycia prawa użytkowania wieczystego działki.

Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, o którym mowa

w ust. 1, Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

XI. POSIEDZENIE KOMISJI PRZETARGOWEJ

Przetarg odbędzie się w dniu 01.03.2023 r. o godz. 9.00 w siedzibie Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego przy ul. Piastowskiej 17 pok. nr 7.

XII. SZCZEGÓŁOWY TRYB PROWADZENIA PRZETARGU

Lista osób zakwalifikowanych do udziału w postępowaniu zostanie wywieszona nie później niż w dniu 24.02.2023 r. w siedzibie Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle (budynek ul. Piastowska 17 Kędzierzyn-Koźle) oraz zostanie zamieszczona na stronie internetowej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle w Biuletynie Informacji Publicznej oraz zamieszczona na tablicy ogłoszeń tegoż Urzędu.

Przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta spełniającego warunki określone w ogłoszeniu.

Przetarg składa się z dwóch części:

Części jawnej przetargu, która odbywa się w obecności oferentów.

W części jawnej:

- przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując oferentom zamieszczone w ogłoszeniu o przetargu informacje,
- komisja podaje liczbę otrzymanych zgłoszeń oraz sprawdza dowody wniesienia wadium, otwiera koperty ze zgłoszeniami oraz sprawdza kompletność złożonych zgłoszeń oraz tożsamość oferentów, przyjmuje do protokołu oświadczenia i wyjaśnienia zgłoszone przez oferentów lub ich przedstawicieli.
- otwiera koperty z ofertami.
- weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu,
- zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu oraz przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

Po zamknięciu części jawnej przetargu Komisja może postanowić o przeprowadzeniu ekspertyz opiniujących oferty zakwalifikowane do części niejawnej lub zwrócić się do oferentów o złożenie dodatkowych informacji pisemnych lub ustnych określając jednocześnie termin do ich przedłożenia, który nie może być krótszy niż 7 dni.

Części niejawnej przetargu.

W części niejawnej przetargu Komisja ocenia zgłoszone oferty. Ocena zamierzeń, co do przedsięwzięć gospodarczych planowanych do realizacji na nieruchomości, przedstawionych w koncepcji zagospodarowania nieruchomości oraz wybór oferty dokonane są przez Komisję w oparciu o kryteria zawarte w Specyfikacji Istotnych Warunków Przetargu.

W przypadku złożenia równorzędnych ofert Komisja organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty.

Komisja zawiadamia w/w oferentów o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert. W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień. Powyższe postąpienia nie mogą być mniejsze niż 1% ceny wywoławczej określonej w pkt III powyżej.

Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.

Przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.

Uczestnik, którego oferta zostanie wybrana będzie zawiadomiony, w charakterze osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości, o miejscu i terminie zawarcia umowy najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu, przy czym wyznaczony termin nie będzie krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

W ciągu 7 dni od zamknięcia przetargu Uczestnik przetargu ma prawo zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle, przy czym jeżeli taka skarga nie zostanie złożona, zostanie sporządzona Informacja o wynikach przetargu, która zostanie zamieszczona na stronie internetowej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle w Biuletynie Informacji Publicznej oraz zamieszczona na tablicy ogłoszeń tegoż Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego przy ul. Piastowskiej 17.

Organizator przetargu zastrzega sobie prawo do :

- zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert oraz
- odwołania przetargu z podaniem przyczyn odwołania.

XIII. DODATKOWE INFORMACJE ORAZ WYJAŚNIENIA

Szczegółowych informacji na temat przedmiotu przetargu oraz warunków przetargu udziela:

Kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle Małgorzata Jarosz-Wojtarowicz tel. 077 4050392 - malgorzata.wojtarowicz@kedzierzynkozle.pl .

§

Klauzula warunków realizacji projektu oraz prawa odkupu :

„1. Gmina Kędzierzyn-Koźle (Sprzedający) zastrzega sobie prawo wezwania Kupującego (Inwestora) do zbycia nieruchomości na jej rzecz, a Kupujący zobowiązuje się zbyć nieruchomość Sprzedającemu w przypadku niezrealizowania przez Kupującego inwestycji opisanej w ofercie złożonej na przetarg w dniur., to jest nieponiesienia wydatków inwestycyjnych, w rozumieniu § 8 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie pomocy publicznej udzielanej niektórym przedsiębiorcom na realizację nowej inwestycji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1713 z późn. zm.), o łącznej wartości⁴ (słownie:.....) w terminie do dnia r.⁵.

2. Kupujący zobowiązany jest w każdym czasie w okresie wskazanym w ust. 5 poniżej do umożliwienia Sprzedającemu oraz Zarządzającemu Katowicką Specjalną Strefą Ekonomiczną dokonania sprawdzenia spełnienia warunków opisanych w ust. 1 powyżej. W tym celu Kupujący umożliwi tym podmiotom wstęp na nieruchomość za siedmiodniowym uprzedzeniem oraz przedstawi odpowiednie dokumenty na ich pisemne wezwanie w ciągu siedmiu dni od dnia doręczenia wezwania.

3. W przypadku złożenia Sprzedającego (Gminę Kędzierzyn-Koźle) wezwania do zbycia nieruchomości, Kupujący zobowiązuje się przenieść na Sprzedającego prawo użytkowania wieczystego nieruchomości lub prawo własności jeśli zostanie przekształcone po zakupie nieruchomości, w terminie 30 dni od dnia wezwania, za cenę zakupu określoną w § ... niniejszej umowy (aktu notarialnego), powiększoną o nakłady poczynione na nieruchomości i trwale z nią związane, udokumentowane przez Kupującego.

4. Kupujący wnosi na podstawie niniejszej umowy o ujawnienie, w dziale III księgi wieczystej, jaka będzie prowadzona dla nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszej umowy, prawa jej odkupu zastrzeżonego na rzecz Gminy Kędzierzyn-Koźle (Sprzedającego) na warunkach określonych w ustępach powyższych.

5. Prawo odkupu, o którym mowa w ustępach powyższych, zastrzeżone jest na rzecz Gminy Kędzierzyn-Koźle (Sprzedającego) na okres 5 lat od dnia podpisania niniejszej umowy.

1. W przypadku wskazanym w ust. 1 KSSE SA zastrzega sobie prawo wezwania Kupującego (Inwestora) do zbycia nieruchomości na jej rzecz, a Kupujący zobowiązuje się zbyć

⁴ 30% łącznej kwoty wydatków inwestycyjnych określonych w § 8 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie pomocy publicznej udzielanej niektórym przedsiębiorcom na realizację nowej inwestycji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1713 z późn. zm.) zadeklarowanej w ofercie.

⁵ Termin zakończenia inwestycji określony w ofercie, jednak nie później niż do czterech lat od dnia umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz oferenta.

nieruchomość KSSE SA, pod warunkiem, że Gmina Kędzierzyn-Koźle oświadczy, iż nie skorzysta z prawa odkupu przysługującego jej w przypadku opisanym w ust. 1 powyżej.

2. W przypadku złożenia przez KSSE SA wezwania do zbycia nieruchomości, Kupujący zobowiązuje się przenieść na KSSE SA prawo użytkowania wieczystego nieruchomości lub prawo własności jeśli zostanie przekształcone po zakupie nieruchomości, w terminie 30 dni od dnia wezwania, za cenę zakupu określoną w § ... niniejszej umowy (aktu notarialnego), powiększoną o nakłady poczynione na nieruchomości i trwale z nią związane, udokumentowane przez Kupującego.

3. Kupujący wnosi na podstawie niniejszej umowy o ujawnienie, w dziale III księgi wieczystej, jaka będzie prowadzona dla nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszej umowy, na drugim miejscu prawa jej odkupu zastrzeżonego na rzecz KSSE SA na warunkach określonych w ustępach powyższych.

4. Prawo odkupu, o którym mowa w ustępach powyższych, zastrzeżone jest na rzecz KSSE SA na okres 5 lat od dnia podpisania niniejszej umowy .