

Specyfikacja Istotnych Warunków Przetargu

**dotyczącego sprzedaży nieruchomości położonych w Podstrefie
„Redzikowo”**

Przetarg odbędzie się w dniu 11 grudnia 2019r.
w siedzibie Pomorskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A.
przy ul. Obrońców Wybrzeża 2 w Słupsku

Spis treści	Strona
1. Przedmiot przetargu	3
2. Opis nieruchomości	3
3. Cena nieruchomości	4
4. Wymagania dotyczące wadium	5
5. Forma udostępniania nieruchomości	5
6. Warunki dopuszczenia i udziału w przetargu	6
7. Kryteria oceny ofert	7
8. Szczegółowy tryb prowadzenia postępowania przetargowego	7
9. Odstąpienia od przetargu	8

Załączniki:

1. Wzór oferty
2. Wzór oświadczenia oferenta
3. Mapa z oznaczeniem przedmiotu przetargu
4. Odpisy z księgi wieczystej o numerach: SL1S/00095266/3, SL1S/00103038/6, SL1S/00090111/7, SL1S/00108652/1

1. Przedmiot przetargu

Przedmiotem przetargów jest sprzedaż niezabudowanych nieruchomości gruntowych, położonych w na terenie Gminy Słupsk w miejscowości Redzikowo w Podstrefie „Redzikowo” Słupskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej, w obrębie ewidencyjnym Redzikowo, oznaczonych jako działki gruntu o numerach: 7/12, 7/14, 7/15, 7/52, 7/83 oraz działki nr 7/72 i nr 7/79 (stanowiące w ofercie jedną nieruchomość), dla których VII Wydział Ksiąg Wieczystych w Sądzie Rejonowym w Słupsku prowadzi księgi wieczyste.

Odpisy z ksiąg wieczystych pobrane ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości stanowią załącznik nr 4 do niniejszej Specyfikacji.

Nieruchomości stanowią własność Pomorskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A. i są położone na terenie Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Podstrefa „Redzikowo” – zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie słupskiej specjalnej strefy ekonomicznej (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 712).

2. Opis nieruchomości

Nieruchomości będące przedmiotem przetargu są niezabudowane i nieogrodzone. Nieruchomości zlokalizowane są na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pn. „Redzikowo- Wieszyno” i znajdują się na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej - Uchwała Rady Gminy Słupsk nr XVII/151/2012 z dnia 12 kwietnia 2012 r. Działka nr 7/79, która została wystawiona do sprzedaży łącznie z działką 7/72, położona jest na terenie oznaczonym jako teren drogi wewnętrznej. Przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, niezbędne jest uzyskanie pozytywnej opinii Ministerstwa Obrony Narodowej na realizację inwestycji, w związku z sąsiedztwem tarczy antyrakietowej w Redzikowie. PARR S.A. świadczy bezpłatne usługi w opracowaniu wniosku do MON.

Nieruchomości posiadają dostęp do następującej infrastruktury technicznej:

1. Sieć wodociągowa- budowa przyłącza wodociągowego- na koszt własny inwestora po uzyskaniu warunków technicznych przyłączenia do gminnej sieci wodociągowej od Zakładu Gospodarki Komunalnej w Jezierzycach Sp. z o.o., ul. Kolejowa 5, 76- 200 Słupsk, tel. 59 811 25 75,
2. Kanalizacja deszczowa – budowa przyłącza kanalizacji deszczowej – na koszt własny inwestora po uzyskaniu warunków technicznych przyłączenia do gminnej sieci deszczowej od Zakładu Gospodarki Komunalnej w Jezierzycach Sp. z o.o., ul. Kolejowa 5, 76- 200 Słupsk, tel. 59 811 25 75,
3. Kanalizacja sanitarna - budowa przyłącza kanalizacji sanitarnej – na koszt własny inwestora po uzyskaniu warunków technicznych przyłączenia do gminnej sieci deszczowej od Zakładu Gospodarki Komunalnej w Jezierzycach Sp. z o.o., ul. Kolejowa 5, 76- 200 Słupsk, tel. 59 811 25 75,

4. Gazociąg średniego ciśnienia – budowa przyłącza gazowego na koszt własny inwestora po uzyskaniu warunków technicznych przyłączenia do sieci gazowej i zawarciu przez inwestora umowy przyłączeniowej z Polską Spółką Gazownictwa Sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Koszalinie, Gazownia w Słupsku, ul. Moniuszki 1, 76- 200 Słupsk, tel. 94 348 41 30,
5. Energia elektryczna – budowa przyłącza energetycznego na koszt własny inwestora w oparciu o wydane warunki przyłączeniowe i zawarte umowy przyłączeniowe z ENERGA - Operator S.A., ul. Przemysłowa 114, 76- 200 Słupsk, tel. 59 841 60 00,

Ponadto, istnieje możliwość uzyskania przez przedsiębiorcę decyzji o wsparciu w ramach Polskiej Strefy Inwestycji, w przypadku spełnienia kryteriów, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie pomocy publicznej udzielanej niektórym przedsiębiorcom na realizację nowych inwestycji (Dz. U. z 2018, poz. 1713). W przypadku uzyskania decyzji o wsparciu opłata za świadczenie usług na rzecz PARR S.A. zostanie indywidualnie ustalona w oparciu o parametry inwestycji. W przypadku nieuzyskania decyzji o wsparciu Oferent zobowiązany będzie ponosić miesięczną opłatę za zarządzanie i administrowanie strefą w wysokości 0,10 zł/m2 nieruchomości do dnia 31.12.2026r.

Działki będące przedmiotem przetargu podlegają wyłączeniu z produkcji rolniczej na podstawie odrębnych przepisów.

3. Cena nieruchomości

Lp.	Oznaczenie nieruchomości wg KW oraz katastru nieruchomości	Powierzchnia (m2)	Cena wywoławcza netto (zł)
1.	7/12 KW nr SL1S/00095266/3	50 522	3.536.540,00
2.	7/14 KW nr SL1S/00095266/3	26 577	1.860.390,00
3.	7/15 KW nr SL1S/00095266/3	33 752	2.362.640,00
4.	7/52 KW nr SL1S/00090111/7	13 322	932.540,00
5.	7/72 i 7/79 KW nr SL1S/00103038/6 KW nr SL1S/00108652/1	11 025 342	795.690,00
6.	7/83 KW nr SL1S/00095266/3	13 722	960.540,00

Do zaoferowanej ceny, zgodnie z ustawą o podatku od towarów i usług, zostanie doliczony podatek zgodnie z obowiązującą w dniu sprzedaży stawką VAT.

Warunkiem rozpatrywania oferty jest zaproponowanie przez Oferenta ceny nabycia nie niższej niż cena wywoławcza nieruchomości.

W razie ustalenia, że kilku oferentów zaoferowało tę samą cenę, prowadzący przetarg informuje oferentów o terminie i miejscu kontynuacji przetargu w formie licytacji. W przypadku obecności wszystkich oferentów Przewodniczący Komisji Przetargowej kontynuuje przetarg w formie licytacji.

Cena sprzedaży, pomniejszona o wpłacone wadium, podlega jednorazowej zapłacie na konto Pomorskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A. w Banku ALIOR BANK S.A. 07 2490 0005 0000 4600 5060 1029, najpóźniej dzień przed wyznaczonym terminem zawarcia umowy sprzedaży. Za datę wpłaty ceny nabycia, pomniejszonej o wpłacone wadium, uważa się datę wpływu wymaganej kwoty na wskazany wyżej rachunek Pomorskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A.

Organizator przetargu dopuszcza możliwość zapłaty ceny nabycia za nieruchomości objęte przetargiem w systemie ratalnym z oprocentowaniem WIBOR 6M + 2% marży w stosunku rocznym pod warunkiem rzeczowego zabezpieczenia zapłaty ceny na zbywanych nieruchomościach lub w innym uzgodniony przez strony umowy sposób. Warunki rozłożenia ceny na raty strony określają w umowie kupna sprzedaży nieruchomości z tym, że zapłata całej ceny nie może nastąpić później w ciągu 2 lat od dnia zawarcia umowy kupna sprzedaży przenoszącej własność nieruchomości objętych przetargiem. Cena nie może być rozłożona na nie więcej niż 24 raty (płatne 12 razy w roku, co miesiąc w równych ratach w wyjątkiem pierwszej raty). Pierwsza rata nie może być niższa niż wysokość należnego podatku VAT doliczanego do ceny sprzedaży, płatna najpóźniej dzień przed wyznaczonym terminem zawarcia umowy sprzedaży.

W przypadku gdyby oferent chciał skorzystać z takiego sposobu zapłaty ceny sprzedaży, do składanej w przetargu oferty, winien złożyć dodatkowo aktualne zaświadczenia (nie starsze niż miesiąc od daty składania ofert) o niezaleganiu z zapłatą zobowiązań publicznoprawnych tj. ZUS, podatek VAT, podatek dochodowy i podatek od nieruchomości (jeśli takie posiada) a także bilans i rachunek zysków i strat ze stanem na dzień na dzień 31.12.2018r. i na 31.10.2019r. .

4. Wymagania dotyczące wadium

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej wskazanej w tabeli w ogłoszeniu.

Wadium należy wnieść na konto Pomorskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A. w Banku ALIOR BANK S.A. 07 2490 0005 0000 4600 5060 1029 najpóźniej do dnia 10 grudnia 2019 roku, to jest z takim wyprzedzeniem, aby kwota ta znalazła się najpóźniej w tym dniu na koncie PARR S.A.

Potwierdzenie wpłaty wadium winno być dołączone do oferty. Oferta, która nie będzie zabezpieczona wadium zostanie przez Komisję Przetargową odrzucona.

Wadium nie podlega oprocentowaniu.

Wadium wpłacone przez oferenta, który przetarg wygrał, zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia, zaś pozostałym uczestnikom zwrócone w wartości nominalnej (przelewem na konto bankowe) bezzwłocznie, jednak nie później niż w terminie 7 dni od dnia zatwierdzenia wyników postępowania przez Zarząd PARR S.A. w formie Zarządzenia Zarządu.

Wadium nie podlega zwrotowi w przypadku, gdy osoba, która przetarg wygrała, uchyli się od zawarcia umowy sprzedaży w terminie i miejscu wyznaczonym przez PARR S.A., lub też gdy osoba prawna, która do nabycia nieruchomości zobowiązana jest mieć zgodę odpowiedniego organu, do dnia zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nie przedstawi takiej zgody lub gdy Oferent będący cudzoziemcem nie uzyska zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych i administracji na zakup nieruchomości.

5. Forma udostępniania nieruchomości

Po rozstrzygnięciu przetargu i zatwierdzeniu nabywcy nieruchomości przez Zarząd PARR S.A. oraz Radę Nadzorczą PARR S.A. sprzedający powiadomi pisemnie wyłonionego nabywcę nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia notarialnej umowy sprzedaży najpóźniej w terminie 7 dni od daty zamknięcia postępowania. Data zawarcia umowy zostanie wyznaczona nie później niż w terminie 30 dni od daty otwarcia ofert.

Sprzedawca może odstąpić od zawarcia umowy sprzedaży, jeżeli nabywca nieruchomości nie przystąpi – bez usprawiedliwienia – do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu.

W przypadku, gdy nabycie nieruchomości uzależnione jest od uzyskania przez nabywcę zezwolenia, o którym mowa w ustawie z dnia 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców /tekst jednolity: Dz. U. 2017 poz. 2278, zawarcie umowy przeniesienia własności nastąpi pod warunkiem uzyskania przez ten podmiot zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych i administracji na nabycie przedmiotowej nieruchomości.

Wszelkie koszty związane z nabyciem nieruchomości, w tym koszty aktów notarialnych i opłaty sądowe, ponosi nabywca nieruchomości.

Wydanie przedmiotu sprzedaży nabywcy następuje niezwłocznie po zapłaceniu całości ceny nabycia.

6. Warunki dopuszczenia i udział w przetargu

Postępowanie opisane w niniejszej Specyfikacji przeprowadzane jest w formie przetargu pisemnego nieograniczonego.

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:

1. Wniesienie wadium zgodnie z pkt 4 niniejszej Specyfikacji.
2. Złożenie oferty sporządzonej według wzoru stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej Specyfikacji wraz ze wszystkimi dokumentami, jakie mają dostarczyć oferenci w terminie do dnia 10 grudnia 2019r. do godz. 15.00 w dwóch egzemplarzach w trwale zamkniętej i opieczątowanej kopercie opatrzonej nazwą i adresem oferenta oraz oznaczeniem przetargu na jaki została złożona.

Do oferty należy dołączyć:

1. Potwierdzenie wpłacenia wadium.
2. Aktualny odpis z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualny odpis z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej.
3. Oświadczenie o zapoznaniu się z przedmiotem przetargu, w tym jej stanem prawnym i faktycznym oraz o przyjęciu bez zastrzeżeń warunków przetargu i zapoznaniu się z treścią ogłoszenia o przetargu/ wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Specyfikacji.
4. Pełnomocnictwo notarialne upoważniające pełnomocników do przystąpienia do przetargu na oznaczoną nieruchomość wraz z potwierdzeniem wniesienia opłaty skarbowej za pełnomocnictwo w przypadku, gdy osoby prawne lub fizyczne działają przez pełnomocników.

Oferta wraz z załącznikami winna być przygotowana w dwóch egzemplarzach w formie pisemnej w języku polskim oraz podpisana przez upoważnionego przedstawiciela oferenta. Upoważnienie do podpisania oferty winno być dołączone do oferty, o ile nie wynika z innych dokumentów załączonych przez oferenta.

Warunkiem rozpatrzenia oferty jest jej złożenie wraz z kompletem wymaganych załączników.

7. Kryteria oceny ofert

Jedynym kryterium wyłonienia nabywcy nieruchomości będzie zaoferowana cena.

8. Szczegółowy tryb prowadzenia postępowania przetargowego

Otwarcie ofert odbędzie się w siedzibie Pomorskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A., przy ul. Obrońców Wybrzeża 2 w sali nr 307 w dniu 11 grudnia 2019r.

w następujących godzinach: działka nr 7/12 - godz. 9.00, działka nr 7/14 – godz. 9.30, działka nr 7/15- godz. 10.00, działka nr 7/52 – godz. 10.30, działki nr 7/72 i nr 7/79 – godz. 11.00, działka nr 7/83 – godz. 11.30.

Przetarg prowadzi w siedzibie PARR S.A. Komisja Przetargowa, powołana Zarządzeniem Zarządu PARR S.A.

Przetarg składa się z dwóch części: jawnej i niejawnej.

1. Część jawna przetargu (w obecności Oferenta):

Komisja Przetargowa:

- sprawdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu oraz liczbę otrzymanych ofert,
- otwiera koperty z ofertami i kwalifikuje je do części niejawnej przetargu,
- otwarcie kopert następuje w obecności Oferentów, jednak nieobecność Oferenta nie dyskwalifikuje oferty,
- przyjmuje do protokołu oświadczenia i wyjaśnienia zgłoszone przez Oferentów.

Przetarg jest ważny, jeśli wpłynie przynajmniej jedna oferta spełniająca warunki podane w ogłoszeniu i w Specyfikacji Istotnych Warunków Przetargu.

Po zamknięciu części jawnej przetargu Komisja Przetargowa może postanowić o przeprowadzeniu ekspertyzy opiniującej złożone oferty zakwalifikowane do części niejawnej lub zwrócić się do Oferentów o złożenie dodatkowych informacji pisemnych, określając jednocześnie termin ich przedłożenia, który nie może być krótszy niż 7 dni.

2. Część niejawna przetargu:

W części niejawnej przetargu Komisja Przetargowa sprawdza kompletność ofert i dokonuje wyboru oferty z najwyższą ceną.

Warunkiem koniecznym rozstrzygnięcia przetargu z wynikiem pozytywnym jest:

1. Zaoferowanie ceny nie niższej niż cena wywoławcza nieruchomości wykazana w tabeli ogłoszenia oraz
2. Złożenie wraz z ofertą wszystkich wymaganych dokumentów zgodnie z pkt 6 niniejszej Specyfikacji.

Przetarg wygra oferent, który zaoferuje najwyższą cenę.

W razie ustalenia, że kilku oferentów zaoferowało tę samą cenę, prowadzący przetarg informuje oferentów o terminie i miejscu kontynuacji przetargu w formie licytacji. W przypadku obecności wszystkich oferentów prowadzący

przetarg kontynuuje przetarg w formie licytacji. Postąpienie wyniesie 1% ceny wywoławczej nieruchomości lub zostanie uzgodnione z oferentem.

Oferent jest związany ofertą w terminie 30 dni od dnia jej złożenia. Oferta złożona w toku przetargu przestaje wiązać, gdy została wybrana inna oferta lub gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert.

3. Wynik przetargu

Ogłoszenie wyników przetargu nastąpi w terminie 3 dni od dnia zamknięcia przetargu i zatwierdzenia wyników przez Zarząd PARR S.A.

O wynikach przetargu zawiadamia się na piśmie wszystkich Oferentów zakwalifikowanych do części niejawnej przetargu oraz na stronie internetowej www.sse.slupsk.pl i Biuletynie Informacji Publicznej PARR S.A.

Protokół z przetargu stanowić będzie podstawę do zawarcia notarialnej umowy sprzedaży.

9. Odstąpienie od przetargu

Pomorskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A. przysługuje prawo zamknięcia przetargu na każdym etapie postępowania bez wybrania którejkolwiek z ofert i bez podania przyczyny.

Wszelkich niezbędnych informacji dotyczących składania ofert udziela się w PARR S.A. pod numerem telefonu: (059) 840 11 74.