



**„Starachowice”  
Specjalna Strefa  
Ekonomiczna**

27-200 Starachowice, ul. Radomska 29, [www.sse.com.pl](http://www.sse.com.pl)  
tel. (+48) 041 275 41 01, fax. (+48) 041 275 41 02,  
e-mail: [sekretariat@sse.com.pl](mailto:sekretariat@sse.com.pl)  
Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział KRS nr 0000070790;  
Kapitał zakładowy 32 251 900 PLN  
REGON: 290914494 NIP: 664-17-78-096  
Bank Pekao S.A. I O/Starachowice nr 64 1240 2281 1111 0000 3186 7025

**SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW PRZETARGU  
NR 267/24**

**Starachowice, wrzesień 2024 r.**

## SPIS TREŚCI

### Spis treści

I.	SZCZEGÓŁOWY OPIS NIERUCHOMOŚCI .....	3
II.	OFERTA CENOWA .....	4
III.	INFORMACJA O OBOWIĄZUJĄCYM REGULAMINIE SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ „STARACHOWICE” ORAZ UREGULOWANIACH WEWNĘTRZNYCH .	5
IV.	SPOSÓB OCENY OFERT .....	5
V.	OFERTA.....	5
VI.	WARUNKI UCZESTNICTWA W PRZETARGU.....	6
VII.	TRYB PRZEPROWADZENIA PRZETARGU .....	6
VIII.	WADIUM.....	7
IX.	UDZIELANIE PRZEZ ZARZĄDZAJĄCEGO WYJAŚNIEŃ DOTYCZĄCYCH SPECYFIKACJI ISTOTNYCH WARUNKÓW PRZETARGU .....	7
X.	INFORMACJA O TERMINIE ZWIĄZANIA OFERTĄ.....	8
XI.	Załączniki:.....	8

Podstawą prawną opracowania niniejszej specyfikacji są przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2024, poz. 1145 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 października 1994r. o specjalnych strefach ekonomicznych (Dz.U. 1994 nr 123 poz. 600 z późn.zm.), Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2014r. poz. 1490 z późn.zm.), oraz publiczne zaproszenie do przetargu, opublikowane w Dziennik Gazeta Prawna, w dniu 19 września 2024 r., mającego na celu wyłonienie podmiotu, który nabydzie prawo do nieruchomości opisanej w pkt. II niniejszej specyfikacji.

## I. SZCZEGÓŁOWY OPIS NIERUCHOMOŚCI

### 1. Stan prawny

- a) W skład mienia objętego przetargiem wchodzi nieruchomości gruntowe niezabudowane o łącznej powierzchni 2,0143 ha, położone w obrębie 0006 Grzybów, gmina Staszów, powiat staszowski, objęta granicami Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Starachowice”, składające się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 331/4 powierzchni wynoszącej 0,0683 ha, 332/8 o powierzchni wynoszącej 1,1681 ha, 333/4 o powierzchni 0,3821 ha oraz 1019/4 o powierzchni 0,3958 ha, uwidocznione na wypisie i wyrysie z ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Staszowie z dnia 14 sierpnia 2024 r. znak G.II.4.6621.265.2024 – **Załącznik nr 1**
- b) Działki te stanowią własność Gminy Staszów, dla której Sąd Rejonowy w Staszowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgi Wieczyste o numerach K11A/00032208/7 **Załącznik nr 2** oraz K11A/00031356/2 - **Załącznik nr 3**.
- c) Zaświadczenie Urzędu Miasta i Gminy w Staszowie z dnia 14 sierpnia 2024 r. znak IPP-II.6727.317.2024.X stanowi – **Załącznik nr 4**.
- d) Dla przedmiotowych nieruchomości, wydano następujące decyzje (**Załączniki od nr 5 - nr 9**)
  - Nr 8/2013 znak: IPP-II.6733.2.2013.XI z dnia 02.05.2013 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie kompleksowych terenów inwestycyjnych w miejscowości Grzybów – Strefa A w ramach pn.: „Staszowski obszar gospodarczy szansą dla regionu”.
  - Nr 4/2016 znak: IPP-II.6730.185.2015.IX z dnia 12.01.2016 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę budynku biurowego z parkingiem na ok. 30 miejsc postojowych, na działce oznaczonej nr ewid. 331/4 oraz częściach działek oznaczonych nr ewid. 332/3, 333/2, 1019/2 położonych w miejscowości Grzybów gmina Staszów.
  - Nr 10/2016 znak: IPP-II.6730.194.2015.IX z dnia 12.01.2016 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę budynku biurowego z parkingiem na ok. 20 miejsc postojowych, na częściach działek oznaczonych nr ewid. 332/3, 333/2 1019/2 położonych w miejscowości Grzybów gmina Staszów.
  - Nr 11/2016 znak: IPP-II.6730.195.2015.IX z dnia 12.01.2016 r. dla inwestycji obejmującej budowę budynku magazynowego – składowego, na częściach działek oznaczonych nr ewid. 332/3, 333/2, 1019/2 położonych w miejscowości Grzybów gmina Staszów.
  - Nr 180/2021 znak: IPP-II.6730.188.2021.VIII z dnia 20.12.2021 r. o ustaleniu warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy dla inwestycji: budowa budynku produkcyjnego na części działek nr ewid. 332/3, 333/2 i 1019/2 obręb Grzybów, gm. Staszów w granicach terenu inwestycji.
- e) Nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzania lasu - **Załącznik nr 10**.

## 2. Oznaczenie ewidencyjne.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane o łącznej powierzchni 2,0143 ha, położone w obrębie 0006 Grzybów, gmina Staszów, powiat staszowski, objęte granicami Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Starachowice”, składające się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 331/4 powierzchni wynoszącej 0,0683 ha, 332/8 o powierzchni wynoszącej 1,1681 ha, 333/4 o powierzchni 0,3821 ha oraz 1019/4 o powierzchni 0,3958 ha, uwidocznione na wypisie i wyrysie z ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Staszowie z dnia 14 sierpnia 2024 r. znak G.II.4.6621265.2024 – **Załącznik nr 1.**

## 3. Opis nieruchomości.

Nieruchomość położona jest w miejscowości Grzybów, gmina Staszów, przy drodze wojewódzkiej nr 757 relacji Staszów-Stopnica, w odległości ok. 7 km od miasta Staszów w sąsiedztwie nieruchomości zabudowanych i niezagospodarowanych o podobnym przeznaczeniu. Nieruchomość składa się z czterech działek o numerach: 331/4, 332/8, 333/4 i 1019/4 stanowiących jeden kompleks. Działki są położone obok siebie, tworząc jeden zwarty kompleks, który posiada regularny kształt zbliżony do prostokąta, umożliwiający dogodne wykorzystanie, zagospodarowanie terenu, zlokalizowany bezpośrednim dostępem do drogi o nawierzchni asfaltowej. Teren nieruchomości z lekkim spadkiem w kierunku zachodnim, nieużytkowany, porośnięty dziką roślinnością, w zasięgu oddziaływania energii, wody, kanalizacji i gazu. Wyżej wymienione leżą na obszarze, dla którego brak jest aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym zagospodarowanie ww. nieruchomości będzie mogło nastąpić w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy. Zgodnie ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Staszów, przedmiotowe działki leżą na terenie oznaczonym na planszy graficznej studium: A – obszary aktywności gospodarczej; tj. na obszarach skoncentrowanej działalności produkcyjno-usługowej, w tym działalności produkcyjnej, magazynowej, składowej, handlu detalicznego i hurtowego, bazy, centra logistyczne, przeładunkowe, transportowe, kurierskie, wysyłkowe, działalność produkcyjna w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, usługi publiczne. Niniejsze nieruchomości wolne są od obciążeń i nie toczy się w stosunku do niej żadne postępowanie administracyjne lub sądowe, w tym postępowanie zmierzające do ponownego wydania decyzji o warunkach zabudowy.

## II. OFERTA CENOWA

1. Cena wywoławcza nabycia prawa własności gruntu, **505 000,00 zł netto** (słownie netto: pięćset pięć tysięcy złotych 00/100) Do ceny sprzedaży zostanie doliczony podatek VAT w ustawowej wysokości.
2. Należność za przedmiotową nieruchomość (powiększona o podatek VAT w ustawowej wysokości) winna być wpłacona w wysokości wynikającej z oferty, najpóźniej w dniu poprzedzającym dzień zawarcia umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości, na rachunek bankowy jej właściciela:

Urzędu Miasta i Gminy w Staszowie w Banku PKO Bank Polski S.A. 61 1020 2629 0000 9702 0330 0787.

Koszty zawarcia umowy notarialnej sprzedaży oraz opłaty sądowe związane z przeniesieniem własności ponosi nabywca.

3. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, na zasadach i w trybie określonym w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. 2017, poz. 2278 t.j.).

### III. INFORMACJA O OBOWIĄZUJĄCYM REGULAMINIE SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ „STARACHOWICE” ORAZ UREGULOWANIACH WEWNĘTRZNYCH

1. Specjalna Strefa Ekonomiczna „Starachowice” została ustanowiona Rozporządzeniem Rady Ministrów z 9 września 1997 roku na okres do 31 grudnia 2026 r.

Podstawowe cele powołania SSE „Starachowice” to:

- zagospodarowanie istniejącego majątku przemysłowego i infrastruktury w istniejących i nowych branżach produkcyjnych poprzez aktywizację w województwie potencjału technicznego oraz poprzez transfer nowoczesnej techniki,
  - wsparcie funkcjonujących na terenie województwa podmiotów gospodarczych poprzez utworzenie możliwości kooperacyjnych z podmiotami działającymi w strefie,
  - złagodzenie poziomu bezrobocia występującego w regionie.
2. Regulamin Strefy, wydany na podstawie art. 10 Ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych (Dz. U. 2015 r. poz. 282), określa sposób wykonywania zarządu Specjalną Strefą Ekonomiczną „Starachowice” przez Zarządzającego – stanowiący **Załącznik nr 10** do niniejszej specyfikacji. Uzupełnieniem i rozwinięciem Regulaminu Strefy są zasady administrowania terenami i obiektami SSE „Starachowice” stanowiące **Załącznik Nr 11** do niniejszej specyfikacji.
  3. Zasady administrowania terenami i obiektami SSE „Starachowice”, o których mowa w pkt. 2, określają zakresy działalności administracyjnej Zarządzającego strefą a w szczególności:
    - zarządzanie informacją,
    - obsługę inwestorów,
    - zarządzanie majątkiem,
    - świadczenie usług.
  4. Podmiot posiadający we władaniu nieruchomości położone na terenie Strefy, zobowiązany jest uczestniczyć w kosztach ponoszonych przez Zarządzającego lub przez podmioty, którym Zarządzający zlecił świadczenie usług związanych z administrowaniem Strefą, na zasadach określonych w umowie w sprawie partycypacji w kosztach związanych z administrowaniem strefą oraz utrzymaniem ogólnej infrastruktury strefy, której wzór stanowi **Załącznik Nr 12** do niniejszej specyfikacji.

### IV. SPOSÓB OCENY OFERT

1. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
2. W przypadku wpłynięcia więcej niż jednej oferty dla danej nieruchomości, Komisja dokona porównawczej oceny przedłożonych ofert (spełniających kryteria formalne) według kryterium najkorzystniejszej zaoferowanej ceny.

### V. OFERTA

1. Ofertę sporządza się w formie pisemnej, w języku polskim.
2. Oferta powinna zawierać w szczególności:
  - a) imię, nazwisko i adres oferenta lub firmę i adres-siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot;

- b) datę sporządzenia oferty;
  - c) dowód wniesienia wadium,
  - d) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu określonymi w specyfikacji istotnych warunków przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
  - e) oferowaną cenę netto plus podatek VAT i sposób jej zapłaty;
  - f) podpis oferenta lub osoby upoważnionej do składania w imieniu oferenta oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych;
  - g) odpis z właściwego rejestru lub ewidencji oraz inne dokumenty potwierdzające umocowanie osoby podpisującej ofertę;
  - h) proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu.
3. Złożenie oferty jest jednoznaczne z zapoznaniem się ze Specyfikacją Istotnych Warunków Przetargu Nr 267/24 i akceptacją jej treści i warunków.

## VI. WARUNKI UCZESTNICTWA W PRZETARGU

1. Wpłata wadium.
2. Złożenie w siedzibie SSE „Starachowice” S.A. oferty pisemnej, w zamkniętej kopercie, z dopiskiem: „Przetarg pisemny nieograniczony nr 267/24”, w terminie do **20 listopada 2024 r. do godziny 15<sup>00</sup>**.

## VII. TRYB PRZEPROWADZENIA PRZETARGU

Komisja, powołana przez Zarządzającego SSE „Starachowice”, dokonuje czynności dotyczących przeprowadzania przetargu w celu wyłonienia najkorzystniejszej oferty.

1. Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów. W części jawnej przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując oferentom informacje, o których mowa w § 16 pkt 1-4 i 9-11 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (. Dz.U. 2024, poz. 1145 z późn. zm.).
2. Komisja przetargowa:
  - a) Komisja przetargowa podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody, o których mowa w V pkt. 2 lit. c);
  - b) Dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość osób, które złożyły oferty;
  - c) Przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów;
  - d) Weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu;
  - e) Zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu;
  - f) Zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.
3. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu, jeżeli:
  - a) Nie odpowiadają warunkom przetargu;
  - b) Zostały złożone po wyznaczonym terminie;
  - c) Nie zawierają danych wymienionych w rozdziale V pkt. 2 niniejszej specyfikacji lub dane te nie są kompletne;
  - d) Do oferty nie dołączono dowodów, o których mowa w rozdziale V pkt. 2 lit. c) niniejszej specyfikacji;
  - e) Są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.
4. W części niejawnej przetargu komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert, z zastrzeżeniem § 21 ust. 2-4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2014 r. poz. 1490 z późn.zm.)

5. Przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.
6. Przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu zawierający informacje wymienione w § 10 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 2014 r. poz. 1490 z późn.zm.).

## **VIII. WADIUM**

Ustala się wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej, płatne na konto:

***Specjalna Strefa Ekonomiczna***

***„Starachowice” S.A.***

***ul. Radomska 29***

***27-200 Starachowice***

***Nr konta Pekao S.A. I Oddział w Starachowicach 64 1240 2281 1111 0000 3186 7025***

w terminie do **19 listopada 2024 r.**

1. Za datę wniesienia wadium uważa się datę zaksięgowania środków pieniężnych na wskazanym powyżej rachunku bankowym.
2. Wadium wpłacone przez oferentów, których oferty nie zostaną wybrane przez komisję ds. przetargu lub rokowań, zostanie zwrócone po zamknięciu przetargu.
3. Wadium oferenta, którego oferta zostanie przyjęta przez komisję, zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia wybranej nieruchomości objętej przetargiem.
4. Właściciel nieruchomości zawiadomi podmiot wyłoniony w wyniku przetargu o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. W przypadku niestawienia się nabywcy w terminie i miejscu podanym w zawiadomieniu bez uzasadnionego usprawiedliwienia lub w inny sposób uchylania się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, Gmina Staszów może odstąpić od zawarcia umowy. W tym przypadku wpłacone wadium przepada na rzecz Zarządzającego (organizatora przetargu).
5. Zastrzega się prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
6. Zastrzega się prawo odwołania przetargu z ważnych powodów.

## **IX. UDZIELANIE PRZEZ ZARZĄDZAJĄCEGO WYJAŚNIENÍ DOTYCZĄCYCH SPECYFIKACJI ISTOTNYCH WARUNKÓW PRZETARGU**

Wszelkich wyjaśnień dotyczących niniejszej specyfikacji istotnych warunków przetargu jak również wgląd do operatu szacunkowego można uzyskać:

***Sekretariat***

***Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Starachowice” S.A.***

***w Starachowicach***

***ul. Radomska 29***

***bądź telefonicznie pod nr tel. (+48-41) 275 41 01 lub fax. pod nr (+48-41) 275 41 02***

## X. INFORMACJA O TERMINIE ZWIĄZANIA OFERTĄ

W przypadku wystąpienia, po stronie oferenta, okoliczności opóźniających zawarcie umowy przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości, może on zwrócić się do organizatora przetargu, o wydłużenie okresu związania ofertą, z jednoczesnym oświadczeniem o wydłużeniu ważności wpłaconego wadium, o okres, równy wnioskowanemu okresowi wydłużenia terminu związania ofertą.

## XI. Załączniki:

- Nr 1.** Wypis z ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Staszowie: znak G.II.4.6621265.2024 z dnia 14 sierpnia 2024 r.
- Nr 2.** Wypis z elektronicznej Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych dla Ksiąg Wieczystych nr K11A/00032208/7
- Nr 3.** Wypis z elektronicznej Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych dla Ksiąg Wieczystych nr K11A/00031356/2
- Nr 4.** Zaświadczenie Urzędu Miasta i Gminy w Staszowie z dnia 14 sierpnia 2024 r. znak IPP-II.6727.317.2024.X
- Nr 5.** Nr 8/2013 znak: IPP-II.6733.2.2013.XI z dnia 02.05.2013 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie kompleksowych terenów inwestycyjnych w miejscowości Grzybów – Strefa A w ramach pn.: „Staszowski obszar gospodarczy szansą dla regionu”.
- Nr 6.** Nr 4/2016 znak: IPP-II.6730.185.2015.IX z dnia 12.01.2016 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę budynku biurowego z parkingiem na ok. 30 miejsc postojowych, na działce oznaczonej nr ewid. 331/4 oraz częściach działek oznaczonych nr ewid. 332/3, 333/2, 1019/2 położonych w miejscowości Grzybów gmina Staszów.
- Nr 7.** Nr 10/2016 znak: IPP-II.6730.194.2015.IX z dnia 12.01.2016 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę budynku biurowego z parkingiem na ok. 20 miejsc postojowych, na częściach działek oznaczonych nr ewid. 332/3, 333/2 1019/2 położonych w miejscowości Grzybów gmina Staszów.
- Nr 8.** Nr 11/2016 znak: IPP-II.6730.195.2015.IX z dnia 12.01.2016 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę budynku magazynowo – składowego, na częściach działek oznaczonych nr ewid. 332/3, 333/2, 1019/2 położonych w miejscowości Grzybów gmina Staszów.
- Nr 9.** Nr 180/2021 znak: IPP-II.6730.188.2021.VIII z dnia 20.12.2021 r. o ustaleniu warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy dla inwestycji: budowa budynku produkcyjnego na części działek nr ewid. 332/3, 333/2 i 1019/2 obręb Grzybów, gm. Staszów w granicach terenu inwestycji.
- Nr 10.** Zaświadczenie Starostwa Powiatowego w Staszowie z dnia 12 kwietnia 2024 r., znak OŚ-II.613.1.246.2024.
- Nr 11.** Regulamin Strefy.
- Nr 12.** Zasady administrowania terenami i obiektami SSE „Starachowice”.
- Nr 13.** Umowa w sprawie partycypacji w kosztach związanych z administrowaniem strefą oraz utrzymaniem ogólnej infrastruktury strefy.

Eligiusz Mich

  
Członek Zarządu

Agata Binkowska

  
Prezes Zarządu

**Dyrektor Biura  
Zarządzania Obszarem  
i Obsługi inwestora**

  
Jarosław Tosnowiec