

Zaproszenie do rokowań

Syndyk masy upadłości ELSEN SA zaprasza inwestorów krajowych i zagranicznych do składania odpowiedzi na zaproszenie do rokowań w sprawie **dzierżawy przedsiębiorstwa ELSEN SA w upadłości**.

Do rokowań zostaną zaproszone krajowe lub zagraniczne osoby fizyczne oraz prawne, które wykazą zdolność finansową niezbędną do dzierżawy ww. Przedsiębiorstwa.

Przedmiotem działalności ELSEN SA w upadłości jest :

- produkcja ciepła (pary wodnej i gorącej wody);
- dystrybucja paliw gazowych w systemie sieciowym
- dystrybucja ciepła (pary wodnej i gorącej wody);
- dystrybucja energii elektrycznej;
- produkcja i dystrybucja sprężonego powietrza;
- działalność usługowa w zakresie eksploatacji, przeglądów, remontów i budowy sieci urządzeń energetycznych i elektroenergetycznych.

Zgodnie z ustawą Prawo energetyczne działalność w zakresie wytwarzania, obrotu i dystrybucji energii elektrycznej, ciepła i gazu podlega koncesjonowaniu. ELSEN S.A. posiada koncesje przyznane przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki. Koncesje te obejmują:

- przesył i dystrybucja energii cieplnej;
- przesył i dystrybucja paliw gazowych;
- przesył i obrót paliwami gazowymi;
- przesył, dystrybucja i obrót energią elektryczną.

Wśród aktywów kluczowym składnikiem są rzeczowe aktywa trwale. Nieruchomości Spółki ELSEN S.A. w upadłości mieszczą się w mieście Częstochowa, w województwie śląskim, przy ul. Koksowej i stanowią działki o łącznej powierzchni 8,3005 ha. Na gruncie posadowiony jest kompleks budynków, w skład którego wchodzi 21 budynków o funkcji przemysłowej Elektrociepłowni, użytkowanych na potrzeby produkcji oraz dystrybucji ciepła, prądu, pary wodnej oraz gazu. Łączna powierzchnia zabudowy wynosi 12 993 m². Teren wokół budynków jest zagospodarowany, są urządzone wewnętrzne miejsca parkingowe, utwardzone dojścia i dojazdy do budynków, wiaty oraz miejsca składowania. Spółka ELSEN S.A. w upadłości jest również właścicielem nieukończonego budynku przemysłowego (laboratorium) w stanie surowym częściowo zamkniętym o jednej kondygnacji nadziemnej z powierzchnią zabudowy 664 m². Budynek znajduje się na nieruchomości gruntowej stanowiącej 4 działki ewidencyjne o łącznej powierzchni 2 753 m².

Przedsiębiorstwo posiada również odpowiednie zaopatrzenie w majątek ruchomy zlokalizowany na terenie użytkowanych przez niego nieruchomości. Do majątku ruchomego należą: środki trwale (ruchomości, instalacje oraz obiekty wspólnie związane bezpośrednio związane z układami produkcyjnymi) oraz składniki niskocenne m.in.: cztery kotły pyłowo-gazowe typu OKPG-60, wentylatory powietrza i spalin, pompy, urządzenia do transportu, usuwania żużla i popiołu, elektrofiltry, kruszarka wstępna, dwa młyny, turbogeneratory. Posiadany przez spółkę majątek trwały wraz z nieruchomościami stanowi funkcjonującą elektrociepłownię, a razem z dostępem do sieci przesyłowych zewnętrznych (niezależnie od tytułu), jest w stanie prowadzić działalność operacyjną zbliżoną do aktualnej.

Spółka dysponuje infrastrukturą przesyłową różnego rodzaju mediów: sieci ciepłownicze, elektryczne, gazu ziemnego, gazów technicznych, powietrza sprężonego, wody zmiękczonej. Główna część infrastruktury znajduje się w Częstochowie, w południowo – wschodniej części miasta, w przemysłowej dzielnicy, w tym w Mieleckiej i Katowickiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej. Jest to obszar w zasięgu działalności około 100 przedsiębiorstw, w przypadku których często ELSEN S.A. jest jedynym możliwym dostawcą mediów. Łączny teren aktywności Spółki to ok. 1 000 ha. Część infrastruktury może wymagać nakładów potrzebnych od uregulowania stanu prawnego (ustanowienia służebności). Poza tym część infrastruktury przesyłowej z której Spółka korzysta nie należy do niej i jest wykorzystywana na podstawie umów dzierżawy. Z kolei inna część infrastruktury przesyłowej, która została

obciążona zastawami rejestrowymi jest przedmiotem postępowań, które mają służyć rozstrzygnięciu ich prawnego statusu.

Skalę poszczególnych działalności odzwierciedlają przychody z ostatnich 12 miesięcy w ramach poszczególnych rodzajów działalności.

Opis	I kwartał 2023	II kwartał 2023	III kwartał 2023	IV kwartał 2023
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi:	18 920 408,77	10 325 795,52	7 966 381,29	12 507 312,78
+Przychody netto ze sprzedaży produktów	19 124 059,24	9 954 694,81	7 657 255,12	12 106 672,78
+Para	3 318 360,64	1 265 709,72	903 830,17	931 823,83
+C.O. ; CWU	8 806 923,98	1 575 111,64	417 670,12	2 617 439,15
+Energia elektryczna - Produkcja/Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
+Powietrze sprężone	144 711,18	279 956,31	10 658,88	66 472,04
+Woda zmiękczona	267 672,00	315 143,50	145 855,50	179 984,00
+Dystrybucja gazu ziemnego	575 870,63	543 779,86	499 473,59	545 149,60
+Dystrybucja gazów technicznych + koksowniczy	241 208,51	218 869,94	213 349,07	245 087,49
+Energia elektryczna dystrybucja	5 320 300,56	5 090 021,89	4 664 405,21	6 751 349,44
+Pozostała działalność (ryczałty dzierżawę i inne)	449 011,74	666 101,95	802 012,58	769 367,23
+Zmiana stanu produktów - (+)/ (-) (ujęto EUA)	-937 024,94	0,00	0,00	0,00
+Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jedn.	0,00	0,00	0,00	0,00
+Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	733 374,47	371 100,71	309 126,17	400 640,00
+Energia Elektryczna - obrót	672 326,21	328 158,62	268 532,67	349 207,96
+Gaz ziemny - obrót	41 165,25	19 581,48	23 423,72	43 520,35
+Materiały i gazy techniczne	19 883,01	23 360,61	17 169,78	7 911,69

Spółka na dzień 31 stycznia 2024r. zatrudnia 80 osób w tym:

- stanowiska robotnicze 52;
- stanowiska nierobotnicze 28.

Pisemne odpowiedzi na zaproszenie do rokowań w języku polskim, zawierające co najmniej:

- podstawowe dane o ofercie i o prowadzonej działalności wraz z dokumentami potwierdzającymi powyższe dane (wypis z KRS-u lub zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej),
- oświadczenie podmiotu, że nie toczy się przeciwko niemu lub przeciwko osobom go reprezentującym postępowanie karne lub karno-skarbowe,
- oświadczenie, że nie została ogłoszona upadłość lub nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne podmiotu przystępującego do rokowań oraz nie został złożony wniosek o wszczęcie postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego oraz nie został wszczęty proces jego likwidacji lub wydany zakaz prowadzenia działalności gospodarczej wobec oferenta lub osób go reprezentujących,

należy składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia **29 lutego 2024r.** na adres: syndyk masy upadłości ELSEN S.A., ul. Ligocka 15, 44-105 Gliwice, w zamkniętych kopertach z dopiskiem **"Dzierżawa ELSEN SA w upadłości"**.

Podstawowe informacje dotyczące przedsiębiorstwa uzyskać można, po uprzednim złożeniu oświadczenia o poufności, w Kancelarii Syndyka Jacka Pietrzeli – kancelaria@jacekpietrzela.pl, 32/428 18 01.

W terminie do dnia 15 marca 2024r. wszystkie podmioty, które wniosą odpowiedź na zaproszenie zostaną poinformowane pisemnie o rozpatrzeniu odpowiedzi na zaproszenie.

Rozpatrując potencjalne oferty syndyk będzie brał pod uwagę następujące czynniki:

- oferowany czynsz dzierżawny - do 50 pkt;
- propozycje dot. pakietu socjalnego dla załogi, w tym ochrony miejsc pracy - do 10 pkt;

- propozycje dot. zamierzeń inwestycyjnych (wartość i zakres rzeczowy planowanych inwestycji oraz źródła ich finansowania), w tym w zakresie ochrony środowiska - do 40 pkt.

Syndyk zastrzega prawo odstąpienia od rokowań na każdym etapie bez podania przyczyny.