Załącznik Nr 1a
do zarządzenia Nr 2844/VI/12
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 14 sierpnia 2012 r.
(wprowadzony zarządzeniem
Nr 3219/VI/12
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 26 października 2012 r.

WARUNKI DRUGIEGO PRZETARGU

§ 1.1. Przetarg na wydzierżawienie na okres 10 lat nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Wydawniczej 19, o powierzchni 16 120 m^2, oznaczonej jako działka nr 19/13, w obrębie W-23, uregulowanej w księdze wieczystej LD1M/00074767/7, przeprowadza się w formie ustnego przetargu nieograniczonego.

2. Wydzierżawienie nieruchomości z przeznaczeniem na cele handlowo – usługowe.

§ 2.1. Nieruchomość jest zabudowana trzema budynkami usługowymi o powierzchni zabudowy, odpowiednio: 3630 m^2, 64 m^2 i 67 m^2. Przedmiotowa działka ma kształt nieregularnego wielokąta, który na długości ok. 100 metrów przylega bezpośrednio do ulicy Wydawniczej. Na teren nieruchomości z w/w ulicy prowadzą dwa utwardzone wjazdy (nawierzchnia asfaltowa), przez które odbywać się będzie obsługa komunikacyjna niniejszej nieruchomości. Działka gruntu zabudowana jest budynkiem głównym mającym do niedawna charakter wielko powierzchniowego obiektu handlowego oraz budynkami usługowymi położonymi przy wjeździe na nieruchomość. Budynek główny o powierzchni użytkowej 3738 m^2, posiada w przeważającej części jedną kondygnację naziemną i pełnił w przeszłości funkcję salonu sprzedaży. Na małej powierzchni budynek ma dwie kondygnacje, w tej części znajdowało się zaplecze biurowo - socjalne. Powierzchnia piętra wynosi 245 m^2. Obecnie po rozwiązaniu umowy z dotychczasowym dzierżawcą, budynek jest opuszczony i niezagospodarowany.

2. Dla powyższej nieruchomości brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 i 951) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Organem właściwym do wydania takiej decyzji jest Prezydent Miasta Łodzi.

3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r. obejmuje nieruchomość granicami obszaru oznaczonego symbolem UH- tereny usług handlu wielko powierzchniowego.

§ 3.1. Na wydzierżawianej nieruchomości zlokalizowane są :

1) przyłącze wodociągowe Ø 150 mm podłączone do wodociągu Ø 250 mm w ul. Wydawniczej. W dniu 07.12.2010 przyłącze zostało wyłączone z eksploatacji poprzez zamknięcie zasuwy podłączeniowej i demontaż wodomierza. Długość przyłącza wynosi 10,78 m ;
2) przyłącze kanalizacji ogólnospławnej D=0,30 m – od kanału ogólnospławnego w ulicy Wydawniczej. Długość przyłącza wynosi 16 m;

3) kanalizacja teletechniczna wraz z czynnymi kablami, zasilającymi przedmiotową nieruchomość;
4) przyłącze wodnej sieci ciepłowniczej 2x Dn 50 wykonane w 2005 roku w technologii preizolowanej, strefa ochronna dla sieci wynosi 2 m od skraju rury ochronnej sieci preizolowanej;
5) linia energetyczna nn wraz z przyłączem nn.

2. Przez teren działki nie przebiegają czynne sieci gazowe, brak jest również urządzeń wodociągowo - kanalizacyjnych stanowiących własność Łódzkiej Spółki Infrastrukturalnej Sp. z o.o.

3. W celu określenia warunków techniczno - ekonomicznych przyłączenia sieci do nieruchomości przyszły nabywca powinien wystąpić z wnioskiem do właściwego gestora sieci.

§ 4.1. Wywoławcza miesięczna stawka czynszu dzierżawnego wynosi **27 550 zł** (słownie: dwadzieścia siedem tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych) netto.

2. Miesięczny czynsz dzierżawny stanowić będzie stawka osiągnięta w przetargu powiększona o podatek VAT w wysokości 23%.

3. Miesięczny czynsz dzierżawny płatny będzie z góry do 10 dnia każdego miesiąca i podlegać będzie corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, począwszy od pierwszego dnia miesiąca po opublikowaniu wskaźnika. W takim przypadku zmiana wysokości czynszu nie będzie stanowić zmiany umowy dzierżawy i nie będzie wymagać podpisania aneksu do umowy.

4. Wadium wynosi 50 000 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych)

5. Postąpienie wynosi: nie mniej niż 500 zł (słownie: pięćset złotych) netto.

§ 5. Warunkiem udziału w przetargu jest przedłożenie w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu przez zainteresowanych wydzierżawieniem nieruchomości:

1) dowodu wpłaty wadium w pieniądzu w wysokości określonej w § 4 ust. 4 „Warunków drugiego przetargu"; wadium należy wpłacić na konto Urzędu Miasta Łodzi w GETIN Noble Banku Spółka Akcyjna w Łodzi - numer rachunku: 35 1560 0013 2026 0000 0026 0017;
2) danych dotyczących: imienia, nazwiska i adresu osoby zainteresowanej oraz numeru identyfikacji podatkowej NIP albo nazwy firmy oraz adresu siedziby, jeżeli zainteresowanym jest osoba prawna lub inny podmiot oraz odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, a w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą – wyciągu o wpisie z Centralnej Ewidencji Informacji o Działalności Gospodarczej; dokumenty powinny być aktualne, tj. sporządzone nie wcześniej niż 1 miesiąc przed datą przetargu; w przypadku pełnomocników - przedłożenie stosownych pełnomocnictw;
3) pisemnego oświadczenia, że zapoznali się ze stanem prawnym i ze sposobem zagospodarowania nieruchomości w terenie oraz „Warunkami drugiego przetargu" i przyjmują te warunki bez zastrzeżeń.

§ 6.1. Osoba zainteresowana udziałem w przetargu zobowiązana jest do zapoznania się ze stanem prawnym i faktycznym oraz sposobem zagospodarowania nieruchomości.

2. Dzierżawca nieruchomości zobowiązany jest do:

1) zagospodarowania nieruchomości zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy;

2) użytkowania istniejącej na działkach sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych przez gestorów sieci, z zachowaniem stref ochronnych;

3) udostępniania terenu gestorom sieci znajdujących się na nieruchomości w celu prowadzenia prac eksploatacyjnych, remontu, przebudowy, modernizacji oraz usunięcia awarii;

4) zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, (w tym ponoszenia kosztów napraw, konserwacji i remontów niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym);

5) utrzymywania czystości i porządku na dzierżawionej nieruchomości;

6) utrzymywania we właściwym stanie technicznym oraz estetycznym ogrodzenia i budynków na dzierżawionej nieruchomości;

7) utrzymywania czystości i porządku na chodniku położonym wzdłuż nieruchomości będącej przedmiotem Umowy, a w przypadku braku chodnika terenu o szerokości 3 metrów wzdłuż nieruchomości będących przedmiotem dzierżawy;

8) ponoszenia kosztów ubezpieczenia majątkowego oraz okazywania w kolejnych latach obowiązywania umowy w terminie do dnia 15 lutego każdego roku kalendarzowego aktualnych polis odpowiedzialności cywilnej deliktowo - kontraktowej i ubezpieczenia OC dzierżawcy.

§ 7. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje cenę wyższą o jedno postąpienie od ceny wywoławczej.

§ 8. Wadium wniesione przez uczestnika wygrywającego przetarg zalicza się na poczet należnego czynszu dzierżawnego.

§ 9. Wadium wniesione przez innych uczestników przetargu podlega zwrotowi na wskazane konto, w terminie nie później niż przed upływem 3 dni roboczych od dnia zamknięcia lub odwołania przetargu.

§ 10. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody wydzierżawiającego:

1) dokonywać ulepszeń przedmiotu dzierżawy innych niż nakłady konieczne;

2) poddzierżawiać, podnajmować, oddawać do bezpłatnego użyczania ani w jakiejkolwiek innej formie przenosić praw i obowiązków na rzecz osób trzecich oraz zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy;

3) przenosić na rzecz osób trzecich wszelkiego rodzaju roszczeń wynikających z umowy dzierżawy.

§ 11.1. Umowa dzierżawy będzie mogła zostać rozwiązana na zasadzie porozumienia stron.

2. Wydzierżawiający będzie miał prawo rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli:

1) dzierżawca naruszy którekolwiek z zobowiązań, o których mowa w § 6 ust. 2 i § 10 „Warunków drugiego przetargu”;

2) dzierżawca dopuści się zwłoki w opłacie czynszu za dwa pełne okresy płatności, z tym, że Wydzierżawiający zobowiązuje się uprzedzić Dzierżawcę o zamiarze wypowiedzenia

Umowy, udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu;

3) zaistnieje potrzeba wykorzystania przedmiotu dzierżawy na cele inwestycyjne związane z realizacją zadań Miasta Łodzi;

4) Dzierżawca będzie korzystał z przedmiotu dzierżawy niezgodnie z jego przeznaczeniem;

5) w trakcie trwania dzierżawy zostanie uchwalony lub nastąpi zmiana planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

3. W przypadku zarówno rozwiązania umowy dzierżawy, jak i jej wygaśnięcia wskutek upływu okresu obowiązywania, dzierżawca zwróci wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym.

4. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, wszelkie nakłady na przedmiot dzierżawy poniesione przez Dzierżawcę w trakcie trwania Umowy nie będą podlegały zwrotowi.

5. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy z przyczyn leżących po stronie Wydzierżawiającego, Dzierżawca ma prawo żądania wyłącznie zwrotu wartości dokonanych nakładów ulepszających, innych niż nakłady konieczne, poniesionych za pisemną zgodą Wydzierżawiającego, rozliczanych według wartości określonej na dzień rozwiązania umowy.

6. W pozostałych wypadkach zakończenia dzierżawy, Wydzierżawiający według swego wyboru ma prawo zatrzymać ulepszenia, płacąc za nie sumą odpowiadającą ich wartości w chwili zwrotu lub też żądać od Dzierżawcy usunięcia ulepszeń i wydania przedmiotu dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonaniu dzierżawy.

7. Wartość nakładów podlegających rozliczeniu zostanie ustalona przez biegłego rzeczoznawcę.

§ 12.1. Uczestnik przetargu, który wygrał przetarg, zostanie zawiadomiony w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu o miejscu i terminie zawarcia umowy. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

2. Jeżeli osoba, która wygrała przetarg nie stawi się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie wskazanym w zawiadomieniu o którym mowa w ust. 1, Prezydent Miasta Łodzi może odstąpić od zawarcia umowy dzierżawy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

§ 13. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują Przewodniczący, członkowie Komisji oraz osoba wyłoniona w przetargu jako dzierżawca.

§ 14. Prezydent Miasta Łodzi zastrzega sobie prawo odwołania ogłoszonego przetargu z ważnych powodów.

§ 15. W sprawach nie uregulowanych w Warunkach Drugiego Przetargu stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 i 951), rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz. 2108, oraz z 2009 r. Nr 55, poz. 450) oraz Kodeksu cywilnego.