

WARUNKI ROKOWAŃ

§ 1. 1 Przedmiotem rokowań jest zbycie udziału we współwłasności nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Piotrkowskiej 40, oznaczonej w obrębie geodezyjnym S-1 jako działka nr 373 o powierzchni 1591 m², uregulowanej w księdze wieczystej nr LD1M/00004622/8.

2. Nieruchomość położona przy ulicy Piotrkowskiej 40 stanowi współwłasność: Miasta Łodzi w 2/10 oraz osób fizycznych w 8/10.

3. Nieruchomość zabudowana jest:

- 1) frontowym, murowanym, trzykondygnacyjnym budynkiem mieszkalno-usługowym (budynek wielorodzinny – kamienica – z lokalami użytkowymi w kondygnacji parteru) o powierzchni użytkowej 1363 m² i powierzchni zabudowy 721 m², wybudowanym w 1880 r., w złym stanie technicznym;
- 2) murowanym, dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym (budynek wielorodzinny – kamienica) o powierzchni użytkowej 175 m² i powierzchni zabudowy 121 m², wybudowanym w 1895 r., w złym stanie technicznym;
- 3) murowanym, dwukondygnacyjnym, budynkiem mieszkalnym (budynek wielorodzinny – kamienica) o powierzchni użytkowej 212 m² i powierzchni zabudowy 131 m², wybudowanym w 1875 r., w złym stanie technicznym;
- 4) murowanym jednokondygnacyjnym budynkiem gospodarczym o powierzchni użytkowej 30 m² i powierzchni zabudowy 39 m², wybudowanym w 1930 r., aktualnie w złym stanie technicznym;
- 5) murowanym, jednokondygnacyjnym budynkiem gospodarczym o powierzchni użytkowej 38 m² i powierzchni zabudowy 47 m², wybudowanym w 1902 r., w złym stanie technicznym;
- 6) murowanym, jednokondygnacyjnym budynkiem gospodarczym o powierzchni użytkowej 5 m² i powierzchni zabudowy 5 m²;
- 7) jednokondygnacyjnym budynkiem gospodarczym o powierzchni użytkowej 7 m² i powierzchni zabudowy 7 m².

4. Łącznie w budynkach usytuowanych na nieruchomości znajduje się 27 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale użytkowe. Lokale są przedmiotem najmu. Nieruchomość pozostaje w zarządzie sądowym.

5. Nieruchomość obciążona jest następującymi hipotekami ujawnionymi w dziale IV Księgi Wieczystej nr LD1M00004622/8:

- 1) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 52,46 zł na rzecz Skarbu Państwa z tytułu nakładów;
- 2) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 129,25 zł na rzecz Skarbu Państwa z tytułu nakładów;
- 3) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 6,14 zł na rzecz Skarbu Państwa.

6. Dla przedmiotowej nieruchomości brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nieruchomość objęta jest uchwałą Nr XCIII/1706/10 z dnia 8 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Zachodniej, Ogrodowej, Północnej, Wschodniej, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Henryka Sienkiewicza, Juliana Tuwima i Andrzeja Struga. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 27 października 2010 r.) obejmuje tę nieruchomość granicami obszaru oznaczonego symbolem UC1 – tereny obszaru

funkcjonalnego ulicy Piotrkowskiej, które „obejmują obszar zabudowy wielofunkcyjnej o charakterze wielkomiejskim wyodrębniony z terenów zabudowy śródmiejskiej z uwagi na szczególną rolę tego obszaru dla tożsamości Miasta; teren historycznej osi krystalizacji układu miejskiego; wszelkie działania, w tym inwestycyjne, podporządkowane być muszą historycznemu układowi przestrzennemu i istniejącej strukturze zabudowy, przy zapewnieniu poprawy obsługi terenu”. Nieruchomość objęta jest opracowaniem konkursowym „Wielkomiejska Piotrkowska”, zgodnie z którym zaplanowano budowę czterokondygnacyjnego parkingu powierzchniowego (na działce numer 377/1), a podwórze nieruchomości położonej przy ulicy Piotrkowskiej 40 zaplanowano jako przestrzeń publiczną ze służebnością dojazdu i dojścia do parkingu oraz nieruchomości sąsiednich.

7. Kamienica wzniesiona w czwartym ćwierćwieczu XIX wieku figuruje w gminnej ewidencji i położona jest przy ulicy, która jako zespół architektoniczno - urbanistyczny wpisana jest do rejestru zabytków. W związku z powyższym, wszelkie działania prowadzone w obiekcie muszą być wykonywane zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 96, poz. 959, Nr 238, poz. 2390, z 2006 r. Nr 50, poz. 362, Nr 126, poz. 875, z 2007 r. Nr 192, poz. 1394, z 2009 r. Nr 31, poz. 206, Nr 97, poz. 804, z 2010 r. Nr 75, poz. 474, Nr 130, poz. 871). Zgodnie z ww. ustawą, to na właścicielu lub posiadaczu zabytku spoczywa obowiązek opieki nad zabytkiem, w tym korzystanie z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości. Obowiązkiem właściciela jest również zabezpieczenie i utrzymanie zabytku i jego otoczenia w jak najlepszym stanie, w tym prowadzenie prac konserwatorskich i restauratorskich, których zamiar i planowany przebieg każdorazowo należy przedstawić do zaopiniowania właściwym służbom konserwatorskim.

§ 2. 1. Cena wywoławcza udziału Miasta Łodzi wynosi: **837 000,00 zł** (słownie: osiemset trzydzieści siedem tysięcy złotych) netto.

2. Zaliczka wynosi: **167 400,00 zł** (słownie: sto sześćdziesiąt siedem tysięcy czterysta złotych).

3. Cenę nabycia udziału stanowi cena osiągnięta w rokowaniach + podatek od towarów i usług, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 3. Warunkami udziału w rokowaniach są:

- 1) złożenie pisemnego zgłoszenia udziału w rokowaniach w zamkniętej kopercie w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o rokowaniach w Wydziale Majątku Miasta w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi, ul. Piotrkowska 104, pok. 455;
- 2) wniesienie zaliczki w pieniądzu w wysokości określonej w § 2 „Warunków rokowań” na konto Urzędu Miasta Łodzi w Getin Noble Banku Spółka Akcyjna w Łodzi – numer rachunku: 35 1560 0013 2026 0000 0026 0017, w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o rokowaniach;
- 3) przedłożenie Komisji dowodu wniesienia zaliczki przed otwarciem rokowań.

§ 4. Pisemne zgłoszenie udziału w rokowaniach powinno zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres zgłaszającego oraz numer identyfikacji podatkowej NIP albo nazwę firmy oraz adres siedziby, jeżeli zgłaszającym jest osoba prawna lub inny podmiot oraz odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, a w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą – wypis z ewidencji działalności gospodarczej; dokumenty powinny być aktualne, tj. sporządzone nie wcześniej niż 1 miesiąc przed datą złożenia zgłoszenia; w przypadku pełnomocników – przedłożenie stosownych pełnomocnictw w formie aktu notarialnego;
- 2) datę sporządzenia zgłoszenia udziału w rokowaniach;
- 3) oświadczenie, że zgłaszający zapoznał się ze stanem prawnym i ze stanem zagospodarowania nieruchomości w terenie, „Warunkami rokowań” i przyjmuje

te warunki bez zastrzeżeń oraz zobowiązuje się do zagospodarowania nieruchomości zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy;

- 4) kopię dowodu wniesienia zaliczki;
- 5) proponowaną cenę.

§ 5. 1. Przewodniczący Komisji otwiera rokowania.

2. W obecności uczestników Komisja kwalifikuje lub odmawia udziału w ustnej części rokowań zgłaszającym.

3. Komisja po przeprowadzeniu ustnej części rokowań osobno z każdą z osób zakwalifikowanych do udziału w tej części w zakresie wszystkich warunków koniecznych do zawarcia umowy, wybiera najkorzystniejszą propozycję z zastrzeżeniem § 15 „Warunków rokowań”.

§ 6. Kryterium wyboru nabywcy jest proponowana cena nabycia udziału Miasta Łodzi.

§ 7. Rokowania można przeprowadzić, chociażby wpłynęło tylko jedno zgłoszenie spełniające warunki określone w ogłoszeniu o rokowaniach.

§ 8. Zaliczkę wniesioną przez uczestnika ustalonego przez Komisję jako nabywca udziału zalicza się na poczet ceny nabycia udziału.

§ 9. Zaliczka wniesiona przez innych uczestników rokowań podlega zwrotowi na wskazane konto, w terminie nie później niż przed upływem 3 dni od dnia zamknięcia lub odwołania rokowań.

§ 10. Uczestnik rokowań, ustalony przez Komisję jako nabywca udziału, zostanie zawiadomiony w ciągu 21 dni od dnia zamknięcia rokowań o miejscu i terminie zawarcia umowy notarialnej. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

§ 11. Wpłata ceny nabycia udziału ustalonej w rokowaniach wraz z podatkiem od towarów i usług naliczonym zgodnie z obowiązującymi przepisami, winna nastąpić przed zawarciem umowy notarialnej na konto Urzędu Miasta Łodzi w Getin Noble Banku Spółka Akcyjna w Łodzi numer rachunku: 31 1560 0013 2026 0000 0068 0002 w taki sposób, aby wpłacone środki były widoczne na podanym wyżej koncie przed podpisaniem umowy notarialnej. Nabywcy, który nie uiścił opłaty w wyżej wymienionym terminie, jak również który nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie wskazanym w zawiadomieniu, o którym mowa w § 10 „Warunków rokowań”, nie przysługuje roszczenie o przeniesienie prawa współwłasności nieruchomości, a wpłacona zaliczka nie podlega zwrotowi.

§ 12. 1. Podstawę do zawarcia umowy notarialnej stanowi protokół z przeprowadzonych rokowań.

2. Protokół z przeprowadzonych rokowań podpisują Przewodniczący i członkowie Komisji oraz osoba wyłoniona w rokowaniach jako nabywca udziału.

§ 13. Koszty związane z nabyciem udziału ponosi nabywca.

§ 14. 1. Cudzoziemcy mogą brać udział w rokowaniach na warunkach określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758, z 2005 r. Nr 94, poz. 788 i Nr 183, poz. 1538, z 2008 r. Nr 180, poz. 1112 i Nr 216, poz. 1367 oraz z 2011 r. Nr 85, poz. 458).

2. Cudzoziemiec zobowiązany do uzyskania zezwolenia – zwany dalej cudzoziemcem, który przed wygraniem rokowań nie uzyska zezwolenia na nabycie nieruchomości, będzie zobowiązany w terminie 30 dni od dnia zamknięcia rokowań do podpisania umowy przedwstępnej i zapłaty kwoty w wysokości połowy ceny nabycia udziału. §§ 10, 11 i 13 „Warunków rokowań” stosuje się odpowiednio.

3. Umowa przedwstępna, o której mowa w ust. 2, zostanie zawarta na niżej określonych warunkach:

- 1) termin zawarcia umowy ostatecznej – nie później niż 6 miesięcy od dnia podpisania umowy przedwstępnej;
- 2) zobowiązanie cudzoziemca do zapłaty pozostałej ceny nabycia udziału w terminie przed zawarciem umowy ostatecznej;
- 3) w przypadku niezawarcia umowy ostatecznej w terminie określonym w pkt 1 z przyczyn nieleżących po stronie Sprzedającego – Sprzedającemu przysługuje prawo zatrzymania kwoty zaliczki oraz połowy ceny nabycia – tytułem kary umownej;
- 4) w uzasadnionych przypadkach, na wniosek cudzoziemca, termin zawarcia umowy ostatecznej może zostać przedłużony.

§ 15. Prezydent Miasta Łodzi zastrzega sobie prawo do odwołania ogłoszonych rokowań z ważnych powodów oraz ich zamknięcia bez wybrania nabywcy udziału.