Załącznik Nr 1
do zarządzenia Nr 4030/VI/13
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 15 kwietnia 2013 r.

WARUNKI PRZETARGU

§ 1. Przetarg na sprzedaż nieruchomości zabudowanej położonej w Łodzi przy ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza 48, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 489/2 w obrębie S-1 o powierzchni 790 m^2, dla której prowadzona jest księga wieczysta LD1M/00140758/5, przeprowadza się w formie przetargu ustnego nieograniczonego.

§ 2. 1. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem dawnej rezydencji Gustawa Adolfa Schreera, wybudowanym w 1894 r. w stylu neorenesansowym, wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych województwa łódzkiego decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 19 listopada 1979 r. znak: KL.III-5340/16/79 pod numerem A/267. Budynek jest murowany, podpiwniczony, dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym, dwu-klatkowy. Pierwotnie pałac stanowił całość z zabudowaniami fabrycznymi przędzalni wełny G. Schreera, obecnie oddzielony jest od nich murem i stanowi odrębną własność.

Pałac w stylu neorenesansu z historyzującym wystrojem (stiukowe dekoracje sufitów, boazerie, kominki, meble przyścienne szklone, stolarka drzwiowa). Część frontowa (elewacja południowa) pięcioosiowa na planie zbliżonym do kwadratu z balkonem w poziomie pierwszego piętra, okna skrzynkowe. Elewacja zachodnia trójosiowa z ryzalitem pośrodku, oficyna zespolona z budynkiem frontowym poprzez pokój narożny na planie zbliżonym do prostokąta. Pałac jest nie użytkowany od końca 2008 r., wymaga pilnie generalnego remontu konserwatorsko - rewaloryzacyjnego.

Na nieruchomości znajduje się także drewniany budynek gospodarczy usytuowany w granicy z działką 489/10.

2. Zgodnie z opinią Zarządu Dróg i Transportu działka nr 489/2 przylega bezpośrednio do pasa drogowego drogi publicznej, powiatowej, klasy Z – zbiorcza - ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza i jej obsługa komunikacyjna przy istniejącym stanie układu komunikacyjnego może odbywać się jedynie przez istniejący zjazd z jedni ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza. Niniejsza opinia nie stanowi zgody – zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu, która może być wydana zgodnie z art. 29 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115, Nr 23, poz. 136, Nr 192, poz. 1381, z 2008 r. Nr 54, poz. 326, Nr 218, poz. 1391, Nr 227, poz. 1505, z 2009 r. Nr 19, poz. 100 i 101, Nr 86, poz. 720, Nr 168, poz. 1323, z 2010 r. Nr 106, poz. 675, Nr 152, poz. 1018, Nr 225, poz. 1466, z 2011 r. Nr 5, poz. 13, Nr 159, poz. 945, Nr 222, poz. 1321 oraz z 2012 r. poz. 472, 965, 1256 i 1445). Budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację lub przebudowę zjazdu.

3. Na terenie działki nr 489/2 znajdują się:

1) przyłącze wodociągowe Ø50/40 mm (L=7,50m; nr inw. B-160/4943/A) włączone do miejskiej sieci wodociągowej Ø 160 mm zlokalizowanej w ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza;

2) przyłącze kanalizacyjne d=0,15 m (L=22,50m; nr inw. B-466/4386) włączone do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej JI 60x110 mm zlokalizowanej w ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza. Przyłącza te znajdują się w dzierżawie i eksploatacji Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Spółka. z o. o. W bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 489/2 brak jest miejskiej sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej, której pas ochronny obejmowałby wyżej wymienioną działkę;
3) złącze kablowe będące w eksploatacji i na majątku PGE Dystrybucja S.A. Do złącza doprowadzone są 2 kable niskiego napięcia poprowadzone w pasie chodnika, ze złącza tego zasilana jest nieruchomość przy ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza 48;
4) przyłącze telekomunikacyjne kablowe biegnące od budynku przy ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza jako kabel napowietrzny, dalej na budynku przy ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza 48 w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych dla lokali znajdujących się na tej posesji.

§ 3. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego: Dla przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stefana Jaracza, Polskiej Organizacji Wojskowej, Prezydenta Gabriela Narutowicza i Grzegorza Piramowicza, zatwierdzony uchwałą nr XXXV/649/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 marca 2012 roku - przedmiotowa działka znajduje się w granicach obszaru oznaczonego symbolem 6U – tereny zabudowy usługowej.

§ 4. 1. Po zastosowaniu 1% bonifikaty cena wywoławcza nieruchomości wynosi **2.494.800,00 zł** (słownie: dwa miliony czterysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące osiemset złotych) netto.

2. Wadium wynosi **249.480,00 zł** (słownie: dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt złotych).

3. Postąpienie wynosi nie mniej niż **24.948,00 zł** (słownie: dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset czterdzieści osiem złotych).

4. Cenę nabycia stanowi cena osiągnięta w przetargu + podatek VAT wg obowiązujących przepisów.

§ 5. Warunkiem udziału w przetargu jest przedłożenie w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu przez zainteresowanych nabyciem nieruchomości:
1) dowodu wpłaty wadium w pieniądzu w wysokości określonej w § 4 ust. 2 „Warunków 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 w formie aktu notarialnego;
3) pisemnego oświadczenia, że zapoznali się ze stanem prawnym i ze sposobem zagospodarowania nieruchomości w terenie oraz „Warunkami przetargu” i przyjmują te warunki bez zastrzeżeń oraz pisemnego zobowiązania do udostępnienia gestorom sieci terenu do przebudowy, remontu lub modernizacji istniejącego uzbrojenia, a także

zachowania stref ochronnych wzdłuż sieci uzbrojenia i złożenie w tym zakresie stosownego oświadczenia w umowie sprzedaży;

4) pisemnego oświadczenia, że zostali poinformowani o braku świadectwa energetycznego dla budynku znajdującego się na nieruchomości i z tego tytułu nie będą dochodzić wobec Miasta jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych, a w przypadku zaistnienia potrzeby lub obowiązku sporządzenia świadectwa zobowiązują się pokryć koszty z tym związane we własnym zakresie i bez prawa regresu wobec Miasta Łodzi.

§ 6. 1. Osoba zainteresowana udziałem w przetargu zobowiązana jest do zapoznania się ze stanem prawnym i faktycznym oraz sposobem zagospodarowania nieruchomości. Ponadto zgodnie z zaleceniem Wojewódzkiego Konserwatora Zbytków sprzedaż ma nastąpić jednemu właścicielowi.

2. Nabywca zobowiązany jest do:

1) wykonania remontu konserwatorskiego, zgodnie obowiązującymi przepisami, w ramach którego zostaną wykonane co najmniej prace określone w ramowych wytycznych Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, stanowiących załącznik do „Warunków przetargu" i po uzyskaniu szczegółowych wytycznych przez nabywcę dla ewentualnej nowej funkcji. Nowy właściciel powinien wykonać roboty budowlane i prace konserwatorskie zgodnie z wymogami Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w celu zachowania historycznej formy dawnego pałacu wpisanego do rejestru zabytków;
2) wystąpienia do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi o uzgodnienie programu prac konserwatorskich, określającego zakres i sposób ich prowadzenia oraz wskazującego niezbędne do zastosowania materiały i technologie – w terminie 6 miesięcy od daty zawarcia umowy sprzedaży;
3) poinformowania Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi o zmianie stanu prawnego tej nieruchomości nie później niż w terminie 1 miesiąca od daty zawarcia umowy sprzedaży.

§ 7. 1. Nabywca nieruchomości zobowiązany jest do zakończenia remontu, o którym mowa w § 6 ust. 2 pkt 1 „Warunków przetargu" w terminie najpóźniej 48 miesięcy od daty zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, będących przedmiotem przetargu.

2. Za zakończenie remontu uważa się uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu bądź zgłoszenie zamiaru użytkowania do organu nadzoru budowlanego – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 45, poz., 235, Nr 94, poz. 551, Nr 135, poz. 789, Nr 142, poz. 829, Nr 185, poz. 1092 i Nr 232, poz. 1377 oraz z 2012 r. poz. 472, 951 i 1256).

§ 8. 1. W umowie przenoszącej własność nieruchomości zastrzeżone zostaną:

1) obowiązki określone w § 6 i 7 „Warunków przetargu";
2) prawo odkupu nieruchomości w okresie 5 lat od daty zawarcia umowy przenoszącej jej własność na nabywcę;
3) kara umowna w wysokości 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion złotych) w przypadku nie zakończenia remontu w terminie 48 miesięcy od daty zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości;
4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji z umowy sprzedaży przenoszącej własność nieruchomości w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc co do obowiązku zapłaty kary umownej opisanej w § 8 ust. 1 pkt 3 „Warunków przetargu" zgodnie z następującymi warunkami:

- Miasto Łódź wezwie do zapłaty należności z tytułu kary umownej i wyznaczy 30 dniowy termin uiszczenia należności licząc od dnia doręczenia tego wezwania, a po bezskutecznym

upływie tego terminu Miasto Łódź będzie uprawnione do wszczęcia postępowania mającego na celu wyegzekwowanie należności,
- Miasto Łódź będzie uprawnione do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności w ciągu 6 lat od daty zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości,
- w celu zabezpieczenia kary umownej wskazanej w § 8 ust. 1 pkt 3 „Warunków przetargu" nabywca ustanowi na rzecz Miasta Łodzi hipotekę w kwocie 1.250.000,00 zł (słownie: milion dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych) obciążającą zbywaną nieruchomość bądź inną nieruchomość, której nabywca jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym i zabezpieczającą również odsetki oraz przyznane koszty postępowania,

5) wniosek Miasta Łodzi o ujawnienie w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przy ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza 48 przysługującego Miastu ustawowego prawa pierwokupu, zgodnie z art. 109 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 109 ust. 3 pkt 5 tej ustawy.

2. W przypadku wykonania prawa odkupu kara umowna, o której mowa w § 8 ust. 1 pkt 3 „Warunków przetargu" nie będzie podlegała doliczeniu do kosztów sprzedaży ani nakładów, o których mowa w art. 594 kodeksu cywilnego.

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

§ 10. Wadium wniesione przez uczestnika wygrywającego przetarg zalicza się na poczet
ceny nabycia nieruchomości.

§ 11. Wadium wniesione przez innych uczestników przetargu podlega zwrotowi na wskazane konto bankowe nie później niż przed upływem 3 dni od dnia zamknięcia lub odwołania przetargu.

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

§ 13. Wpłata wylicytowanej ceny nabycia nieruchomości wraz z podatkiem od towarów i usług naliczonym zgodnie z obowiązującymi przepisami winna nastąpić przed podpisaniem umowy sprzedaży. Nabywcy, który nie uiścił ceny nabycia przed podpisaniem aktu notarialnego oraz nabywcy, który bez usprawiedliwienia nie stawi się w miejscu i terminie wskazanym w zawiadomieniu, o którym mowa w § 12 „Warunków przetargu", nie przysługuje roszczenie o przeniesienie prawa własności nieruchomości, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

§ 14. Koszty związane z nabyciem nieruchomości uiszcza nabywca nieruchomości.

§ 15 1. Cudzoziemcy mogą brać udział w przetargu 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 przetargu nie uzyska zezwolenia na nabycie nieruchomości, będzie zobowiązany w terminie 30 dni od dnia zamknięcia przetargu do podpisania umowy

przedwstępnej i zapłaty kwoty w wysokości połowy ceny nabycia nieruchomości. §§ 12, 13 i 14 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 nieruchomości 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 wadium oraz połowy ceny nabycia – tytułem kary umownej;
4) w uzasadnionych przypadkach na wniosek cudzoziemca termin zawarcia umowy ostatecznej może zostać przedłużony.

§ 16.1. Podstawę do zawarcia umowy notarialnej stanowi protokół z przeprowadzonego przetargu.

2. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują Przewodniczący, członkowie Komisji oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca.

§ 17. Prezydent Miasta Łodzi może odwołać ogłoszony przetarg z ważnych powodów

§ 18. W sprawach nieuregulowanych w „Warunkach przetargu" stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i 405) i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości oraz Kodeksu cywilnego.

Załącznik do warunków przetargu

WOJEWÓDZKI URZĄD
OCHRONY ZABYTKÓW W ŁODZI
90-425 Łódź, ul. Piotrkowska 99
tel. 42 638 07 21, fax 42 638 07 36
Regon 004343702, NIP 725-14-04-997

Łódź, dn. 21.04.2011 r.

Załącznik 1
Do pisma WUOZ-649/147/11

Wytyczne konserwatorskie

Obiekt wzniesiony przy ul. Narutowicza 48 w Łodzi powstał w końcu XIX w. i jest wybitnym przykładem rezydencji miejskiej zachowanej prawie w całości w niezmienionej, oryginalnej formie. Wzniesiony został ok. w 1894 r., w stylu neorenesansu z historyzującym wystrojem wnętrz.

Pałac poddany był w latach 50.XX w. wieku remontowi i pracom konserwatorskim, podczas którego utracił część wystroju, obecnie wymaga ponownie prac renowacyjnych, z uwagi na nie najwyższy poziom prac poprzednio wykonanych, zniszczeń ostatnich dziesięcioleci, a także przewartościowań w obowiązującej doktrynie konserwatorskiej oraz szerszego obecnie dostępu do technologii i materiałów stosowanych w konserwacji historycznej architektury, które w tamtym okresie były w kraju niedostępne.

Celem przywrócenia obiektowi pierwotnych walorów technicznych i estetycznych wymagane jest opracowanie, które rozwiąże problemy konserwatorskie, utrzymania i dalszego użytkowania obiektu w zakresie:

1. Wykonania opracowania konserwatorskiego i projektowego, opartego na wykonanych częściowo wcześniej badaniach archiwalnych, ikonograficznych (m.in. dokumentacja historyczno-architektoniczna pn. *„Dom przemysłowca w Łodzi. ul. Narutowicza 48”*, opr. Elżbieta Kajzer, Łódź 1974 w Archiwum ROBiDZ), wykonanie ekspertyzy konserwatorskiej elewacji obiektu, identyfikującej pierwotną kolorystykę wypraw tynkarskich i sztukaterii elewacji pałacu, w oparciu o które zostanie odtworzona pierwotna kolorystyka i forma elewacji.
2. Wykonania napraw (wymiany) fragmentów zniszczonych tynków i detalu architektonicznego (min. gzymsy w elewacjach, wsporniki, elementy dekoracyjne). Detal sztukatorski oraz kraty powininny zostać poddane konserwacji i pracom odtworzeniowym wg zachowanego oraz ikonografii.
3. Dokonanie przeglądu obróbek blacharskich i odtworzenia zniszczonych fragmentów.
4. Wykonanie renowacji skrzynkowej stolarki okiennej i stolarki drzwiowej z odtworzeniem pierwotnej kolorystyki (oczyszczenie drewna z warstw farby, flekowanie, malowanie). Przywrócenie oryginalnej kolorystyki kraty w oknach drzwiach i ogrodzeniu.
5. Wnętrza obiektu z zachowanym bogatym wystrojem i wyposażeniem (sztukaterie sufitowe, stolarka drzwiowa, boazerie, kominki, szafy ścienne szklone, intarsje) wymagają prac konserwatorskich poprzedzonych badaniami na oryginalną kolorystykę i technologie wykonawcze.
6. W przypadku wymiany wtórnych parkietów w jodełkę (lata 50.XX w.) należy przywrócić oryginalne, taflowe wg zachowanej ikonografii.
7. Oryginalna stolarka drzwiowa zniszczona podczas remontu powinna zostać odtworzona wg ikonografii.
8. Wszelkie instalacje powinny być wykonywane podtynkowo, lub we wnętrzach – pod listwą przypodłogową.
9. Wszelkie planowane przekształcenia nie powinny dotyczyć wnętrz z zachowanym wystrojem i powinny być konsultowane z naszym urzędem.

10. Przed przystąpieniem do prac należy przeprowadzić szczegółową inwentaryzację zachowanego wyposażenia budynku i zabezpieczyć poszczególne łatwo demontowalne elementy przed kradzieżą.
11. Wymiany wymaga nawierzchnia z trelinki wokół pałacu (dawny ogród) na nową ze szlachetnych materiałów (np. kostka i płyty granitowe). Należy opracować koncepcję zieleni oraz ewentualnego miejsca parkingowego. Ściana szczytowa sąsiedniego budynku powinna zostać otynkowana i opracowana plastycznie, ewentualnie przesłonięta bluszczem. Ogrodzenie frontowe powinno zostać wyremontowane, kraty poddane konserwacji. Należy odtworzyć oryginalną kratę bramną wg wzoru zachowanych krat w ogrodzeniu. Nowego opracowania wymaga także ogrodzenie od strony północnej.

W trakcie tworzenia dokumentacji projektant powinien konsultować się z WUOZ przy wystąpieniu jakichkolwiek wątpliwości czy problemów.

WOJCIECH SZYGENDOWSKI
ŁÓDZKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW