Załącznik Nr 1
do Zarządzenia Nr 4349/VI/13
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 13 czerwca 2013 r.

WARUNKI PRZETARGU

§ 1. Przetarg na sprzedaż nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicy Zachodniej 55A i ulicy Zachodniej bez numeru, oznaczonych jako działki nr: 9/21, 6/28 i 1/13 w obrębie geodezyjnym S-1, o łącznej powierzchni 1604 m^2, dla których urządzone są księgi wieczyste nr: LD1M/00136209/1, LD1M/00118928/5 i LD1M/00140745/1 przeprowadza się w formie przetargu pisemnego nieograniczonego.

§ 2. 1. Na terenie działki nr 6/28 znajduje się trawnik oraz część chodnika zajmującego także całą działkę nr 1/13. W części południowej granicy działki nr 6/28 znajduje się ściana budynku położonego na nieruchomości sąsiedniej tj. działce nr 7/1. Na ścianie tej zainstalowane są reklamy oraz urządzenia elektryczne i oświetleniowe. Na fragmencie działki nr 6/28 znajduje się także słup reklamowy objęty umową dzierżawy zawartą z Teatrem Muzycznym w Łodzi, obowiązującą do dnia 31 grudnia 2013 r. Działka nr 9/21 stanowi teren porośnięty trawą oraz drzewami i funkcjonalnie wchodzi w skład terenu Miejskiego Zespołu Żłobków w Łodzi, przy czym działka ta nie znajduje się w dyspozycji żłobka miejskiego. W północnej granicy działki nr 9/21 znajduje się murowane ogrodzenie z przęsłami wykonanymi z elementów stalowych o długości około 29 m.

2. Na terenie zbywanej nieruchomości znajdują się:

1) kanalizacja kablowa wraz z kablami telefonicznymi oraz studzienkami należąca do Telekomunikacji Polskiej S.A.; zgodnie z informacją uzyskaną od właściciela tych sieci zachodzi konieczność ustanowienia dla nich służebności przesyłu po obu ich stronach o łącznej powierzchni 96 m²;
2) energetyczne linie kablowe nn (działki nr 6/28 i 1/13) oraz załącza energetyczne nn (działka nr 6/28) należące do PGE Dystrybucja Łódź S.A.;
3) sieć wodociągowa.

3. Zgodnie z opinią Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi obsługa komunikacyjna terenu podlegającego sprzedaży powinna odbywać się od strony ul. Ogrodowej poprzez działkę nr 6/27 w obrębie S-1 jedynie na zasadzie prawoskrętów z ograniczeniem wjazdów i wyjazdów o charakterze niezbędnym. Opinia ta nie stanowi zgody 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 2013 r. poz. 260). 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. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego: brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sprzedawanej nieruchomości. 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, 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i 405) w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Organem właściwym do wydania takiej decyzji jest Prezydent Miasta Łodzi. Nieruchomość jest objęta uchwałą Nr XLI/805/12 Rady

Miejskiej w Łodzi z dnia 6 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ogrodowej, Zachodniej, Legionów i Cmentarnej.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjęte uchwałą XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 27 października 2010 r., zalicza nieruchomość do terenów SZ tereny zabudowy śródmiejskiej – zlokalizowane w szczególności w strefie centralnej i w obszarze śródmieścia funkcjonalnego. Cechą tych terenów jest ich wielofunkcyjność, obejmująca głównie funkcję mieszkaniową i usługową, zarówno w układach jednorodnych, jak i jako obiekty wielofunkcyjne. Inne funkcje, w tym takie jak: rzemiosło usługowe związane z obsługą i infrastrukturą techniczną, uznaje się za dopuszczalne pod warunkiem zachowania norm środowiskowych oraz form dostosowanych do tożsamości miejsca. Funkcje produkcyjne i magazynowe powinny być ograniczone do obiektów istniejących z prawem do ich przebudowy i modernizacji. Tereny objęte programem rewitalizacji urbanistycznej i społecznej mającym na celu podniesienie jakości przestrzeni i warunków życia.

§ 4. 1. Cena wywoławcza nieruchomości wynosi **1.600.000,00 zł** (słownie: jeden milion sześćset tysięcy złotych) netto.

2. Wadium wynosi **160.000,00 zł** (słownie: sto sześćdziesiąt tysięcy złotych).

3. Cenę nabycia stanowi cena netto osiągnięta w przetargu plus należny podatek VAT wg obowiązujących przepisów.

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

1) wpłata 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) złożenie w zamkniętej kopercie pisemnej oferty w Wydziale Majątku Miasta w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi ul. Piotrkowska 104, pok. 455;
3) przedłożenie Komisji dowodu wpłaty wadium, o którym mowa § 4 ust. 2 „Warunków przetargu” w zamkniętej kopercie na której należy umieścić napis „Dowód wpłaty wadium w przetargu na sprzedaż nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicy Zachodniej 55A i ulicy Zachodniej bez numeru”; dowód wpłaty wadium należy złożyć w miejscu wskazanym w pkt. 2.

§ 6. Pisemna oferta powinna zawierać:

1) dane dotyczące: imienia, nazwiska i adresu osoby zainteresowanej albo nazwy firmy, numeru identyfikacji podatkowej NIP i 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;
2) oferowany sposób zagospodarowania nieruchomości w formie opisowej i graficznej, przedstawiony w koncepcji architektonicznej zgodnie z § 8 „Warunków przetargu”;
3) datę sporządzenia oferty;
4) pisemne oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem prawnym i ze sposobem zagospodarowania nieruchomości w terenie oraz „Warunkami przetargu” i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;

5) pisemne oświadczenie o zobowiązaniu się nabywcy do zagospodarowania nieruchomości zgodnie z przedłożoną ofertą;
6) kopię dowodu wniesienia wadium;
7) oferowaną cenę wyższą niż cena wywoławcza;
8) dowody wiarygodności finansowej (promesa udzielenia kredytu, opinie bankowe, itp.).

§ 7.1. Przetarg składa się z dwóch części: jawnej i niejawnej.

2. Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów w miejscu i terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu. W tej części przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując oferentom informacje o warunkach i przedmiocie sprzedaży, o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży oraz o możliwości zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

3. Komisja przetargowa:
1) podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody wpłaty wadium;
2) dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert;
3) przyjmuje ewentualne wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów;
4) weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu;
5) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu;
6) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

4. W części niejawnej komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert wybierając najkorzystniejszą lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert.

5. Kryteriami wyboru oferty są:
1) oferowana cena nabycia;
2) oferowany sposób zagospodarowania nieruchomości;
3) wiarygodność finansowa oferenta świadcząca o możliwości faktycznego zrealizowania inwestycji.

§ 8. Oferowany w koncepcji architektonicznej sposób zagospodarowania nieruchomości opisanej w § 1, § 2 i § 3 „Warunków przetargu" powinien uwzględniać podane niżej wstępne ograniczenia w zabudowie:
1) charakter zabudowy – pierzejowa zabudowa ulicy Zachodniej oraz od strony ulicy Ogrodowej - po północnej granicy sprzedawanego terenu - z frontową elewacją umożliwiającą lustrzane odbicie widoku zabytkowej zabudowy byłego kompleksu fabryczno/pałacowego usytuowanego wzdłuż ulicy Ogrodowej;
2) rodzaj zabudowy – usługowa;
3) obowiązująca linia zabudowy – od strony ul. Zachodniej i Ogrodowej po wschodniej granicy działki nr 1/13 i północnej granicy działki nr 6/28;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy – w zachodniej granicy działki nr 6/28;
5) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działek nr 1/13, 6/28, 9/21 – do 0,82;
6) szerokość elewacji frontowych – dla działki nr 1/13 (od ul. Zachodniej): 100% szerokości frontu działki, a dla działki nr 6/28 (od ul. Ogrodowej): od 80% do 100% szerokości frontu działki;
7) wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych jako przedłużenie gzymsu nad czwartą kondygnacją istniejącego budynku przy ul. Zachodniej 53 (z tolerancją 30 cm), ponad wyżej określoną wysokość dopuszcza się dodatkową kondygnację do wysokości 3,5 m pod warunkiem jej zróżnicowania (materiałowego lub formalnego) względem pozostałych kondygnacji;

8) geometria dachu – maksymalny spadek połaci dachowych do 15°, kierunki kalenic równoległe do przyległych ulic od strony frontów działek nr 1/13 i 6/28;
9) miejsca parkingowe/garażowe dla samochodów osobowych zlokalizowane w gabarycie zabudowy (z wykluczeniem parteru) w liczbie nie większej niż: biura: 20 miejsc parkingowych na 1000 m², hotel: 1 miejsce parkingowe na 4 jednostki hotelowe, handel: 25 miejsc parkingowych na 1000 m²;
10) zaopatrzenie w media – z sieci miejskich na warunkach gestorów sieci.

§ 9. Ostateczne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zostaną określone przez właściwy organ w decyzji administracyjnej na wniosek inwestora. Nabywcę obowiązywać będą zarówno postanowienia wydanej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jak i postanowienia umowy sprzedaży w szczególności w odniesieniu do określenia oczekiwań zbywającego w stosunku do zagospodarowania nieruchomości z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 1 „Warunków przetargu".

§ 10.1. Oferent zobowiązany jest do zapoznania się ze stanem prawnym i faktycznym oraz sposobem zagospodarowania nieruchomości.

2. Osoba ustalona w przetargu jako nabywca nieruchomości zobowiązana jest do:
1) wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę, który będzie zgodny z koncepcją zagospodarowania nieruchomości zaproponowaną w ofercie, przedkładając pozostałe materiały wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2) zagospodarowania nieruchomości w oparciu o pozwolenie na budowę uzyskane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i projekt budowlany oraz zakończenia inwestycji – w terminie do 48 miesięcy od daty podpisania umowy sprzedaży. Przez zakończenie inwestycji (budowy) rozumie 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);
3) realizacji w terminie do 48 miesięcy od daty podpisania umowy sprzedaży, na własny koszt, trwałego odgrodzenia działki nr 9/21 w obrębie S-1 od działki nr 9/22 w tym samym obrębie, stanowiącej teren miejskiego żłobka;
4) urządzenia na własny koszt na działce nr 6/27 w obrębie S-1 zjazdu obsługującego nabyty teren inwestycyjny oraz teren działki nr 9/22 w tym samym obrębie - w oparciu o umowę, o której mowa w art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych; realizacja tego zjazdu może wiązać się z koniecznością likwidacji podziemnego szaletu miejskiego znajdującego się na części działki nr 6/27 w ww. obrębie;
5) urządzenia w terminie 48 miesięcy od daty podpisania umowy sprzedaży, na własny koszt, ogólnodostępnego miejskiego placu publicznego znajdującego się na działkach nr 6/29, 6/25, 6/21 w obrębie S-1 oraz częściowo na działkach nr 6/30 i 1/12 w tym samym obrębie, zgodnie z wytycznymi Biura Architekta Miasta w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi, uzyskanymi przez nabywcę po rozstrzygnięciu przetargu na zbycie sprzedawanej nieruchomości;
6) w razie gdy wymagać będzie tego realizacja inwestycji - przeniesienia sieci o których mowa w § 2 ust. 2 na warunkach uzgodnionych z ich właścicielem poza obszar terenu inwestycyjnego;

7) zapłaty na rzecz Miasta Łodzi kary umownej w wysokości 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion złotych), w przypadku nie wywiązania się z obowiązku zagospodarowania nieruchomości w terminie określonym w § 10 ust. 2 pkt. 2 i zgodnie z koncepcją przedstawioną w ofercie;
8) zapłaty na rzecz Miasta Łodzi kary umownej w wysokości 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych), w przypadku nie wywiązania się w terminach z któregolowiek z obowiązków, o których mowa w § 10 ust. 2 pkt. 3 lub § 10 ust. 2 pkt. 5 zgodnie z wytycznymi Biura Architekta Miasta w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi;
9) poddania się w umowie sprzedaży dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty 1.300.000,00 zł (słownie: jeden milion trzysta tysięcy złotych), obejmującej obowiązek zapłaty kar umownych określonych w § 10 ust. 2 pkt. 7 i 8 „Warunków przetargu" wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, ze wskazaniem, iż Miasto Łódź będzie uprawnione do wystąpienia o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w ciągu 3 lat od upływu terminów określonych w § 10 ust. 2 pkt. 2, pkt 3 i pkt 5 „Warunków przetargu";
10) ustanowienia - celem zabezpieczenia wierzytelności Miasta Łodzi z tytułu kar umownych opisanych w § 10, ust. 2 pkt 7 i 8 „Warunków przetargu" - w umowie sprzedaży nieruchomości:
    a) w przypadku pozostawienia którejkolwiek z nabytych nieruchomości w dotychczasowych księgach – hipoteki łącznej na rzecz Miasta Łodzi w wysokości do 1.300.000,00 zł (słownie: jeden milion trzysta tysięcy złotych),
    b) w przypadku utworzenia z ksiąg wieczystych nr: LD1M/00136209/1, LD1M/00118928/5 lub LD1M/00140745/1 dla nieruchomości jednej księgi wieczystej – hipoteki w wysokości do 1.300.000,00 zł (słownie: jeden milion trzysta tysięcy złotych);
11) udostępniania terenu gestorom sieci do przebudowy, remontu lub modernizacji w przypadku zachowania istniejącego uzbrojenia oraz zachowania stref ochronnych wzdłuż sieci uzbrojenia w uzgodnieniu z gestorami tych sieci i złożenia w tym zakresie stosownego oświadczenia w umowie sprzedaży.

3. Hipoteki, o których mowa w § 10 ust. 2 pkt. 10 „Warunków przetargu" wpisane zostaną na pierwszym miejscu w dziale IV w księgach wieczystych istniejących lub w księdze wieczystej powstałej z połączenia nieruchomości i będzie im przysługiwało pierwszeństwo, wpisane w powyższych księgach wieczystych, przed innymi hipotekami z zastrzeżeniem § 10 ust. 4 „Warunków przetargu".

4. Jeśli nabywca będzie właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym innych nieruchomości możliwe będzie ustanowienie na nich hipotek, o których mowa w § 10 ust. 2 pkt. 10 „Warunków przetargu" na zasadach określonych w § 10 ust. 2. pkt. 10 oraz § 10 ust. 3 „Warunków przetargu".

5. Realizacja przez nabywcę nieruchomości na własny koszt obowiązków określonych w § 10 ust. 2 „Warunków przetargu" nastąpi bez prawa regresu wobec Miasta Łodzi.

§ 11.1 Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują Przewodniczący, Członkowie Komisji oraz osoba wyłoniona w drodze przetargu jako nabywca.

2. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

3. Przewodniczący Komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.

§ 12. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w przetargu.

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

§ 14. Wadium wniesione przez innych uczestników przetargu podlega zwrotowi na wskazane konto, nie później niż przed upływem 3 dni od dnia zamknięcia, odwołania unieważnienia lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

§ 15. 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.

§ 16. Wpłata ceny nabycia nieruchomości 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: 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 bez usprawiedliwienia nie stawi się w miejscu i terminie wskazanym w zawiadomieniu, o którym mowa w § 15 „Warunków przetargu", nie przysługuje roszczenie o przeniesienie prawa własności nieruchomości, a wadium nie podlega zwrotowi.

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

§ 18. Koszty związane z nabyciem nieruchomości ponosi nabywca nieruchomości.

§ 19.1. 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. §§ 15, 16 i 18 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.

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