

Załącznik Nr 1  
do zarządzenia Nr 4694/VI/13  
Prezydenta Miasta Łodzi  
z dnia 25 lipca 2013 r.

## WARUNKI PRZETARGU

§ 1.1. Przetarg na wydzierżawienie na okres 15 lat części nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Studenckiej bez numeru, o powierzchni 19 365 m<sup>2</sup>, oznaczonej jako część działki nr 14 w obrębie B-14, uregulowanej w księdze wieczystej LD1M/00088727/6, przeprowadza się w formie ustnego przetargu nieograniczonego.

2. Wydzierżawienie części nieruchomości z przeznaczeniem na usługi rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 2.1. Nieruchomość przy ulicy Studenckiej bez numeru stanowi część kompleksu wypoczynkowego „Arturówek”. Teren ten zabudowany jest:

- 1) 13 domkami typu „Kampinos”,
- 2) 6 domkami typu „Dąbrowa”,
- 3) 1 domkiem typu „Mikołajki”,
- 4) 3 domkami typu „Brda”,
- 5) 2 pawilonami murowanymi,
- 6) budynkiem recepcyjno – konferencyjny,
- 7) budynkiem sanitarnym
- 8) dwoma budynkami, w których prowadzony jest bar.

2. Przedmiotowa działka ma kształt nieregularnego wielokąta i uzbrojona jest w media: energię, wodę, kanalizację sanitarną. Obsługa komunikacyjna niniejszej nieruchomości powinna się odbywać na dotychczasowych zasadach, tj. poprzez jeden zjazd z ulicy Skrzydlatej i dwa zjazdy z ulicy Studenckiej (odcinek północny). Na działce tej znajdują się naniesienia roślinne w wieku szacunkowym powyżej 10 lat, brak jest pomników przyrody. Procentowy wskaźnik powierzchni nieruchomości zajętej przez rzut pionowy koron drzew lub krzewów wynosi ok. 80%. Zieleń występująca na nieruchomości podlega ochronie ogólnej z art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie przyrody oraz art. 74 i 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Teren działki graniczy bezpośrednio ze zwartym terenem leśnym kompleksu Lasu Łagiewnickiego. Obecnie nieruchomością gospodaruje Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Łodzi. Część lokali jest wydzierżawiana w cyklach umów jedno miesięcznych.

3. 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, 951 i 1445 oraz z 2013 poz. 21 i 405) 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. Uchwałą Nr XLIX/1008/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 26 września 2012 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren Lasu Łagiewnickiego w rejonie ulic: Okólnej i Wycieczkowej.

4. 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 ZP – są to tereny zieleni urządzonej z programem usługowym.

§ 3.1. Na wydzierżawianej nieruchomości zlokalizowane są:

- 1) kanał sanitarny  $d=0,60$  m z pasem ochronnym o szer. 5 m od każdej strony urządzenia. Łączna powierzchnia strefy ochronnej wynosi  $1943 \text{ m}^2$ ;
- 2) kanał sanitarny  $D=0,20$  m z pasem ochronnym o szer. 5 m po obydwu stronach od skrajów przewodu, w którym nie wolno dokonywać zabudowy i stałych naniesień;
- 3) wodociąg  $\varnothing 80$  mm. został wybudowany (zmodernizowany) dla obiektów występujących na terenie Parku Arturówek w 2004 r.;
- 4) energetyczne linie kablowe SN nn przebiegające przez działkę nr 14 ulicy Studenckiej;
- 5) energetyczna linia napowietrzna nn przebiegająca wzdłuż ulicy Skrzydlatej;
- 6) energetyczna linia napowietrzna nn przebiegająca przez róg działki nr 14 ulicy Skrzydlatej / Studenckiej.

2. Przez teren działki nie przebiegają przewody gazowe eksploatowane przez Mazowiecką Spółkę Gazownictwa, brak sieci ciepłowniczych stanowiących własność Dalkia Łódź oraz brak infrastruktury sieciowej stanowiącej własność Telekomunikacji Polskiej S.A.

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 **9 000 zł** (słownie: dziewięć tysięcy 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 począwszy od pierwszego dnia miesiąca po opublikowaniu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych. W takim przypadku zmiana wysokości czynszu nie będzie stanowić zmiany umowy dzierżawy i nie będzie wymagać podpisania aneksu do umowy.

4. Wadium wynosi 1 800 zł (słownie: jeden tysiąc osiemset złotych).

5. Postąpienie wynosi: nie mniej niż 90 zł (słownie: dziewięćdziesiąt złotych) netto.

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

- 1) dowodu wpłaty wadium w pieniądzu w wysokości określonej w § 4 ust. 4 „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 - wypisu z ewidencji 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 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 będzie 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) ponoszenia wszelkich nakładów koniecznych dla utrzymania nieruchomości w niepogorszonym stanie i jednocześnie jest uprawniony do ponoszenia nakładów ulepszących na nieruchomości, za które to nakłady uznaje się wydatki poniesione na nieruchomości inne niż konieczne, które zwiększają wartość zbywczą nieruchomości. Przy czym za nakłady konieczne uznaje się wszelkie wydatki związane z zapewnieniem prawidłowej eksploatacji obiektów, koszty bieżących remontów oraz inne koszty zapewniające utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym:
  - a) jeżeli nakłady ulepszące, były dokonane za zgodą Wyzierżawiającego wyrażoną na piśmie to wówczas Wyzierżawiający może żądać ich usunięcia lub zatrzymać dokonane ulepszenia za zapłatą kwoty odpowiadającej ich równowartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zwrotu przedmiotu dzierżawy. Jeżeli Dzierżawca zobowiązany do usunięcia ww. nakładów pozostawi je, wówczas nie ma prawa żądać zwrotu ich równowartości,
  - b) jeżeli nakłady ulepszące, były dokonane bez zgody wdzierżawiającego, Dzierżawca może je usunąć, a w przypadku pozostawienia tych nakładów na zwracanej nieruchomości nie ma prawa żądać zwrotu ich równowartości. Jednakże, w przypadku gdy Wyzierżawiający zażąda pozostawienia takich nakładów na nieruchomości, wówczas zobowiązany będzie do zwrotu równowartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zwrotu przedmiotu dzierżawy,
  - c) uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy lub pozwolenie na budowę nie będzie traktowane jako zgoda Wyzierżawiającego na dokonanie nakładów;
- 5) utrzymywania czystości i porządku na dzierżawionej nieruchomości;
- 6) 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;
- 7) utrzymywania przez cały okres obowiązywania umowy dzierżawy, na własny koszt i we własnym imieniu, odpowiedniego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej deliktowo-kontraktowej w zakresie prowadzonej działalności, z minimalną sumą gwarancyjną 1.000.000 zł (jeden milion złotych) na jedno zdarzenie i wszystkie zdarzenia, z rozszerzeniem o ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej Dzierżawcy nieruchomości z limitem odpowiedzialności nie mniejszym niż 500.000 zł (pięćset tysięcy złotych) na jedno zdarzenie i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;

- 8) przekazania Wydzierżawiającemu kopię/kserokopię polisy wraz z kopią/kserokopią potwierdzenia zapłaty składki ubezpieczeniowej z tytułu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w ciągu 30 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy;
- 9) ponoszenia kosztów ubezpieczenia nieruchomości zabudowanej oddanej w dzierżawę. Nota obciążająca kosztami ubezpieczenia nieruchomości zabudowanej oddanej w dzierżawę będzie wystawiana przez Wydzierżawiającego, w terminach określonych w umowie dzierżawy;
- 10) ochrony istniejącego drzewostanu reprezentowanego przez: graby, brzozy, sosny zwyczajne oraz starodrzew dębów szypułkowych w liczbie ponad kilkudziesięciu egzemplarzy:
  - a) Usunięcie drzew lub krzewów objętych ochroną prawną z ustawy o ochronie przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy o ochronie przyrody jest dopuszczalne po wcześniejszym zniesieniu ochrony przez organ ustanawiający daną formę ochrony oraz uzyskaniu zezwolenia od właściwego organu administracji,
  - b) Usunięcie drzew lub krzewów nie wymienionych w pkt 1 powyżej jest dopuszczalne po wcześniejszym uzyskaniu zezwolenia wydawanego przez Prezydenta Miasta Łodzi, zgodnie z właściwością rzeczową ustanowioną w art. 83 ust. 6 ww. ustawy.

§ 7. Tytułem zabezpieczenia roszczeń wynikających z rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie dzierżawcy, podda się on egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego i w tym zakresie na podstawie art. 777 § 2 Kodeksu postępowania cywilnego złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy. Koszty aktu ponosi dzierżawca. Nie złożenie ww. oświadczenia w określonym terminie będzie uprawniało wydzierżawiającego do rozwiązania umowy dzierżawy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 8. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje stawkę czynszu wyższą o jedno postąpienie od stawki wywoławczej.

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

§ 10. 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.

§ 11. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody wydzierżawiającego:

- 1) dokonywać ulepszeń przedmiotu dzierżawy innych niż nakłady konieczne;
- 2) poddzierżawiać, podnajmować, oddawać do bezpłatnego użyczenia ani w jakiegokolwiek 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.

§ 12.1. 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 przetargu”;

- 2) dzierżawca dopuści się zwłoki w opłacie czynszu za dwa pełne okresy płatności, z tym, że Wydierżawiający 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.

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

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 Wydierżawiającego, Dzierżawca ma prawo żądania wyłącznie zwrotu wartości dokonanych nakładów ulepszących, innych niż nakłady konieczne, poniesionych za pisemną zgodą Wydierżawiającego, rozliczanych według wartości określonej na dzień rozwiązania umowy.

6. W pozostałych wypadkach zakończenia dzierżawy, Wydierżawiający 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.

§ 13.1. 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 stawia 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.

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

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

§ 16. W sprawach nie uregulowanych 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, 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 graficzny  
do „Warunków przetargu”



 - teren stanowiący przedmiot przetargu