Załącznik Nr 2
do zarządzenia Nr4886/VI/13
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 2 września 2013 r.

WARUNKI ROKOWAŃ

§ 1. Przedmiotem rokowań jest sprzedaż nieruchomości opisanych w §§ 1, 2 i 3 załącznika Nr 1 do zarządzenia.

§ 2. 1. Cena wywoławcza nieruchomości wynosi **4 800 000,00 zł** (słownie: cztery miliony osiemset tysięcy złotych) netto.

2. Zaliczka wynosi **480 000,00 zł** (słownie: czterysta osiemdziesiąt tysięcy złotych).

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

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

1) wpłata zaliczki w pieniądzu w wysokości określonej w § 4 ust. 2 „Warunków rokowań"; zaliczkę 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 pisemnego zgłoszenia w Wydziale Majątku Miasta w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi ul. Piotrkowska 104, pok. 455;
3) przedłożenie Komisji dowodu wpłaty zaliczki, o której mowa § 2 ust. 2 „Warunków rokowań" w zamkniętej kopercie na której należy umieścić napis „Dowód wpłaty zaliczki w rokowaniach na sprzedaż nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Ogrodowej 21 i Ogrodowej bez numeru"; dowód wpłaty zaliczki należy złożyć w miejscu wskazanym w pkt. 2.

§ 4. Pisemne zgłoszenie powinno 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 koncepcji architektonicznej, zgodnie z § 7 „Warunków rokowań";
3) datę sporządzenia oferty;
4) pisemne oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem prawnym i ze sposobem zagospodarowania nieruchomości w terenie oraz „Warunkami rokowań" i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
5) pisemne oświadczenie, że oferent został poinformowany o braku świadectwa energetycznego dla budynków znajdujących się na nieruchomości i z tego tytułu nie będzie dochodzić wobec Miasta Łodzi jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych, a w przypadku zaistnienia potrzeby lub obowiązku sporządzenia świadectwa zobowiązuje

się pokryć koszty z tym związane we własnym zakresie i bez prawa regresu wobec Miasta Łodzi;

6) pisemne oświadczenie o zobowiązaniu się nabywcy do zagospodarowania nieruchomości zgodnie z przedłożoną ofertą;
7) kopię dowodu wniesienia zaliczki;
8) oferowaną cenę;
9) dowody wiarygodności finansowej oferenta (promesa udzielenia kredytu, opinie bankowe, itp.) potwierdzające możliwość realizacji inwestycji opisanej w ofercie.

§ 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 z przedstawionych propozycji.

§ 6.1. Kryteriami wyboru nabywcy są:

1) oferowana cena nabycia;
2) oferowany sposób zagospodarowania nieruchomości;
3) wiarygodność finansowa oferenta świadcząca o możliwości faktycznego zrealizowania inwestycji.

§ 7. 1. Oferowany w koncepcji architektonicznej sposób zagospodarowania nieruchomości opisanej w §§ 1, 2 i 3 „Warunków przetargu" powinien uwzględniać zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz następujące wytyczne urbanistyczne i architektoniczne zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, określone w sposób następujący:

1) dla działki **315/51**;
   a) **charakter zagospodarowania** – zabudowa pierzejowa ulicy Ogrodowej, polegająca na wzniesieniu nowego budynku lub na rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych takich jak: klinkier, kamień, szkło i podobne (min. 70 % powierzchni elewacji) oraz współczesnych materiałów wysokiej klasy o porównywalnym standardzie z wykluczeniem okładzin zewnętrznych typu siding z zachowaniem istniejącej grupy zieleni wysokiej (usytuowanej za zachód od istniejącego budynku byłej przychodni) poprzez wkomponowanie jej w przyszłe zagospodarowanie;
   b) **rodzaj zabudowy** – usługowo – handlowa w tym: usługi administracji, gastronomii, kultury, rekreacji, zdrowia wraz z urządzeniami obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz zielenią wysoką i niską;
   c) **obowiązująca linia zabudowy** – linia pierzei kontynuująca elewację istniejącego budynku od ulicy Ogrodowej;
   d) **wysokość zabudowy** – minimalna 14 metrów oraz maksymalna 16 metrów;
   e) **obsługa komunikacyjna** – zjazd z ulicy Ogrodowej zgodnie z warunkami ZDiT opisanymi w § 2 pkt 3 „Warunków Przetargu" w istniejącej lokalizacji lub bliżej dz. nr 98/31;
   f) **zaopatrzenie w media** – z sieci infrastrukturalnych na warunkach gestorów sieci;
2) dla działki **315/53;**
   a) **charakter zagospodarowania** – zgodnie z wytycznymi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
   b) **obsługa komunikacyjna** – zjazd z ulicy Ogrodowej zgodnie z warunkami ZDiT opisanymi w § 2 pkt 3 „Warunków Przetargu" w istniejącej lokalizacji lub bliżej dz. nr 98/31, poprzez dz. nr 315/51 lub zachowanie istniejącego sposobu dojazdu

zjazdem z ulicy Ogrodowej na dz. nr 315/49 poprzez dz. nr 315/36 (ten wariant obsługi komunikacyjnej wymaga ustanowienia służebności drogowej na działkach nr 315/49 i 315/36 będących w użytkowaniu wieczystym podmiotów prywatnych;

c) **zaopatrzenie w media** – z sieci infrastrukturalnych na warunkach gestorów sieci;

2. Planowane nowe zagospodarowanie i zabudowa winny uwzględniać sąsiedztwo zabytkowego kompleksu fabryczno / pałacowego Izraela Poznańskiego – obecnie centrum handlowo – usługowo – rozrywkowego – MANUFAKTURA.

§ 8. Nabywcę obowiązywać będą warunki decyzji o pozwoleniu na budowę (zgodne z zapisami planu miejscowego) jak i postanowienia umowy sprzedaży w szczególności w odniesieniu do określenia oczekiwań zbywającego w stosunku do zagospodarowania nieruchomości, z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 pkt 1 „Warunków rokowań".

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

2. Osoba ustalona w rokowaniach jako nabywca nieruchomości zobowiązana jest do:

1) wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę, który będzie zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i koncepcją zagospodarowania nieruchomości zaproponowaną w ofercie, przedkładając pozostałe materiały wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i 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);
2) zagospodarowania nieruchomości w oparciu o pozwolenie na budowę i projekt budowlany oraz zaproponowaną w ofercie koncepcję, w tym:
   a) rozpoczęcia inwestycji– w terminie do 12 miesięcy od daty podpisania umowy sprzedaży; przez rozpoczęcie inwestycji rozumie się uzyskanie pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
   b) zakończenia inwestycji – w terminie do 48 miesięcy od daty podpisania umowy sprzedaży; przez zakończenie inwestycji 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;
3) w razie, gdy wymagać będzie tego realizacja inwestycji – przeniesienia sieci, o których mowa w § 2 ust. 2 „Warunków przetargu" na warunkach uzgodnionych z ich właścicielem poza obszar terenu inwestycyjnego;
4) zapłaty na rzecz Miasta Łodzi kary umownej w wysokości 800 000,00 zł (słownie: osiemset tysięcy złotych) w przypadku nierozpoczęcia inwestycji w terminie określonym w pkt 2 lit. a;
5) zapłaty na rzecz Miasta Łodzi kary umownej w wysokości 1 200 000,00 zł (słownie: jeden milion dwieście tysięcy złotych) w przypadku nie wywiązania się z obowiązku zagospodarowania nieruchomości w terminie określonym w pkt 2 lit. b lub zgodnie z koncepcją przedstawioną w ofercie;
6) poddania się w umowie sprzedaży dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 3 000 000,00 zł (słownie: trzy miliony złotych) obejmującej obowiązek zapłaty kar umownych określonych w pkt 4 i 5 wraz z odsetkami, ze wskazaniem, iż Miasto Łódź będzie uprawnione do wystąpienia o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w ciągu 3 lat od upływu terminów określonych w pkt 2;
7) niezależnie od zastrzeżonych kar umownych Miasto Łódź będzie uprawnione do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przenoszącego wysokości zastrzeżonych kar umownych;

8) ustanowienia w umowie sprzedaży nieruchomości – celem zabezpieczenia wierzytelności Miasta Łodzi z tytułu kar umownych opisanych w pkt 4 i 5 hipoteki w wysokości 3 000 000,00 zł (słownie: trzy miliony złotych) obciążającej nabywaną nieruchomość;

9) zawarcia w umowie sprzedaży nieruchomości zobowiązania, że w okresie 48 miesięcy od dnia zawarcia umowy sprzedaży nie dokona zbycia nieruchomości w drodze sprzedaży, darowizny, zamiany lub w trybie art. 453 Kodeksu cywilnego; w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania nabywca nieruchomości zapłaci na rzecz Miasta Łodzi kwotę gwarancyjną w wysokości 1 000 000,00 zł (słownie: jeden milion złotych), za dokonanie którejkolwiek ze wskazanych powyżej czynności prawnych. Nabywca może zostać zwolniony z powyższego obowiązku jedynie za zgodą Miasta Łodzi lub w przypadku gdy przeniesienie własności nastąpi po zakończeniu inwestycji, a przed terminem 48 miesięcy od dnia zawarcia umowy sprzedaży;

10) poddania się w umowie sprzedaży dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 1 500 000,00 zł (słownie: jeden milion pięćset tysięcy złotych) obejmującej obowiązek zapłaty kwoty gwarancyjnej określonej w pkt 9 wraz z odsetkami, ze wskazaniem, że Miasto Łódź będzie uprawnione do wystąpienia o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w ciągu 3 lat od daty przeniesienia przez nabywcę własności nieruchomości na inny podmiot na podstawie czynności prawnych opisanych w pkt 9;

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. Hipoteka, o której mowa w ust. 2 pkt 8 wpisana zostanie na pierwszym miejscu w dziale IV księgi wieczystej, która obejmie nieruchomość w wyniku jej sprzedaży przez Miasto Łódź i będzie jej przysługiwało pierwszeństwo przed innymi hipotekami.

4. Jeśli nabywca będzie właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym innych nieruchomości, o wartości odpowiadającej co najmniej cenie wywoławczej określonej w § 2 ust. 1 „Warunków rokowań" za zgodą Miasta Łodzi możliwe będzie ustanowienie na nich hipoteki, o której mowa w ust. 2 pkt 8 na zasadach określonych w ust. 3.

5. Miasto Łódź dopuszcza możliwość zabezpieczenia w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej roszczeń Miasta Łodzi z tytułu kar umownych o których mowa w ust. 2 pkt 4 i 5, zamiast ustanawiania, przez podmiot który zostanie wybrany w rokowaniach jako nabywca nieruchomości, hipoteki opisanej w ust. 2 pkt 8. W treści gwarancji jako beneficjent gwarancji wskazane zostanie Miasto Łódź oraz zawarte zostanie zobowiązanie gwaranta nieodwołalnej, bezwarunkowej zapłaty sumy gwarancyjnej do wysokości 3 000 000,00 zł (słownie: trzy miliony złotych) na pierwsze pisemne żądanie Miasta Łodzi, w którym stwierdzone zostanie, że nabywca nieruchomości nie zapłacił kar umownych o których mowa w ust. 2 pkt 4 lub 5. Gwarancja będzie udzielona na okres 5 lat. Miasto Łódź będzie upoważnione do żądania zaspokojenia roszczeń z tytułu gwarancji w całości lub części wraz z odsetkami ustawowymi od dnia następującego po upływie 30 dni od dnia doręczenia nabywcy nieruchomości wezwania do zapłaty całości lub części kar umownych opisanych w ust. 2 pkt 4 lub 5. Podpisany przez gwaranta dokument gwarancji, zostanie przedłożony przez osobę wyłonioną jako nabywca nieruchomości, w Urzędzie Miasta Łodzi w sekretariacie Wydziału Majątku Miasta w Departamencie Gospodarowania Majątkiem nie później niż 5 dni roboczych przed podpisaniem umowy sprzedaży nieruchomości. Zbywca zastrzega sobie prawo zbadania treści dokumentu gwarancji a w przypadku uznania, że nie spełnia on wymogów opisanych powyżej lub z innych względów nienależycie zabezpiecza interesy Miasta Łodzi, zabezpieczenie roszczeń z tytułu kar umownych o których mowa w ust. 2 pkt 4 – 5 nastąpi przez ustanowienie hipoteki na nabywanej nieruchomości w sposób i na zasadach opisanych w ust. 3 albo zgodnie z ust. 4; opisany powyżej sposób zabezpieczenia roszczeń Miasta Łodzi w postaci ustanowienia

hipoteki będzie miał miejsce również w sytuacji gdy dokument gwarancji nie wpłynie do siedziby Urzędu Miasta Łodzi do sekretariatu Wydziału Majątku Miasta w Departamencie Gospodarowania Majątkiem w terminie 5 dni roboczych przed dniem podpisania umowy sprzedaży nieruchomości lub gdy dokument gwarancji z jakiejkolwiek przyczyny będzie niekompletny.

6. W umowie sprzedaży nieruchomości zastrzeżone zostanie:

1) prawo odkupu nieruchomości przez Miasto Łódź w ciągu 5-ciu lat od daty zawarcia umowy przenoszącej jej własność na nabywcę; odkup nieruchomości nastąpi na warunkach określonych w art. 594 § 1 Kodeksu cywilnego;
2) prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz Miasta Łodzi na zasadach określonych w art. 596 Kodeksu cywilnego i następnych;
3) prawo odkupu oraz prawo pierwokupu zostanie ujawnione w księdze wieczystej obejmującej nabywaną nieruchomość.

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

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

§ 12. 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.

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

§ 14. Wpłata ceny nabycia nieruchomości 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: 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 stawi się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie wskazanym w zawiadomieniu, o którym mowa w § 13 „Warunków rokowań", nie przysługuje roszczenie o przeniesienie prawa własności nieruchomości, a wpłacona zaliczka nie podlega zwrotowi.

§ 15.1. 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 nieruchomości.

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

§ 17. 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 nieruchomości. §§ 13, 14 i 16 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 zaliczki oraz połowy ceny nabycia – tytułem kary umownej;
4) w uzasadnionych przypadkach na wniosek cudzoziemca termin zawarcia umowy ostatecznej może zostać przedłużony.

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