Załącznik Nr 1
do zarządzenia Nr 136/VII/14
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 18 grudnia 2014 r.

# WARUNKI PRZETARGU

§ 1. Przetarg na sprzedaż nieruchomości położonych w Łodzi, w obrębie geodezyjnym S-2, przy placu gen. Jana Henryka Dąbrowskiego 19, stanowiących działki nr: 168/11 (pow. 670 $m^2$), 168/12 (pow. 983 $m^2$), 168/13 (pow. 524 $m^2$), 168/14 (pow. 720 $m^2$), 168/15 (pow. 310 $m^2$), 168/16 (pow. 583 $m^2$) i 168/18 (pow. 686 $m^2$), o łącznej powierzchni 4476 $m^2$, dla których urządzone są księgi wieczyste: LD1M/00126086/9, LD1M/00126083/8, LD1M/00126085/2 i LD1M/00122703/3 przeprowadza się w formie przetargu pisemnego nieograniczonego.

§ 2. 1. Teren nieruchomości jest płaski, otwarty, częściowo utwardzony płytami chodnikowymi. Na działce nr 168/12 znajdują się następujące, nieużytkowane obiekty w złym stanie technicznym (w znacznej części już rozebrane, zrujnowane lub nadające się do rozbiórki):
1) piętrowy budynek gospodarczy o pow. zabudowy 30 m²;
2) parterowy budynek gospodarczy i fragmenty dawnego zespołu garaży o pow. zabudowy 52 m²;
3) parterowy budynek gosodarczy o pow. zabudowy 23 m²;
4) parterowy budynek gospodarczy o pow. zabudowy 40 m².

Na działce nr 168/18 znajduje się podziemny budynek szaletu publicznego o pow. zabudowy 90 m². Na działkach nr 168/14 i 168/16, poniżej poziomu 0, znajduje się odkryty basen przeciwpożarowy w konstrukcji żelbetowej wraz z częściową instalacją wodno-kanalizacyjną. Na działkach nr 168/15 i 168/16 znajduje się czerpnia powietrzna z kanałem podziemnym. Na działce nr 168/15 znajduje się podziemny zbiornik przeciwpożarowy z włazami na powierzchni. Ww. obiekty są nieużytkowane. Trzy ostatnie są funkcjonalnie związane z Teatrem Wielkim (działki nr 167/6 i 166/2).

2. Na przedmiotowych nieruchomościach znajdują się:
1) przyłącze wodociągowe Ø 100 mm (dz. nr 168/15), włączone do wodociągu miejskiego Ø 200 mm na placu Dąbrowskiego, obsługujące posesję przy ul. Jaracza 47 a (budynek techniczny Teatru Wielkiego), które znajduje się w eksploatacji Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.; stanowiące własność Łódzkiej Spółki Infrastrukturalnej Sp. z o.o.;
2) przyłącze wodociągowe Ø 50/40 mm (dz. nr 168/18), włączone do wodociągu miejskiego Ø 200 mm na placu Dąbrowskiego, obsługujące pawilon handlowy zlokalizowany na dz. 177/4, które znajduje się w eksploatacji ZWiK Sp. z o.o. na odcinku od sieci miejskiej do dawnego budynku szaletu miejskiego;
3) przyłącze kanalizacji ogólnospławnej D=0,15 m (dz. nr 168/16 i 168/18), włączone do kanału D=0,40 m na placu Dąbrowskiego, obecnie obsługujące budynek dawnego szaletu miejskiego; właściciel tego przyłącza a także przyłącza wodociągowego wymienionego w pkt 2 - Łódzka Spółka Infrastrukturalna Sp. z o.o. zainteresowany jest ustanowieniem na działkach nr 186/16 i 186/18 służebności przesyłu, polegającej na - prawie prowadzenia przez nieruchomość obciążoną w/w urządzeń, - niedokonywaniu zabudowy, naniesień i nasadzeń na urządzeniach oraz w pasie ochronnym o szerokości 2,5 m z obu stron urządzenia, - prawie nieograniczonego dostępu osób upoważnionych przez ŁSI Sp. z o.o.,

do urządzenia na nieruchomości, w tym wejścia oraz wjazdu pojazdów mechanicznych w celu eksploatacji, usuwania awarii, dokonywania napraw, remontów, konserwacji i modernizacji tego urządzenia; powierzchnia objęta służebnością przesyłu wynosi 198 m²;
4) energetyczna linia kablowa nN (dz. nr 168/18), należąca do PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź-Miasto;
5) czynna wodna sieć ciepłownicza 2 x Dn 150 (dz. nr 168/11 i 168/12), wykonana w technologii preizolowanej; strefa ochronna dla tej sieci wynosi 3 m od skraju rury ochronnej preizolowanej; właściciel sieci - Dalkia Łódź S.A. zainteresowany jest ustanowieniem służebności przesyłu, polegającej na zapewnieniu służbom eksploatacyjnym Dalkia Łódź S.A. prawa dostępu do sieci ciepłowniczej w celu jej konserwacji, napraw, remontu, modernizacji i bieżącej eksploatacji.

3. W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowych nieruchomości znajdują się:
1) przyłącze kanalizacji ogólnospławnej D=0,15 m, zlokalizowane na wysokości działki nr 168/15, włączone do kanału D=0,40 m. na placu Dąbrowskiego, które obsługuje posesję przy ul. Jaracza 47 a;
2) kanalizacja teletechniczna.

4. Na nieruchomościach mogą znajdować się także inne sieci, nie opisane przez gestorów. Nabywca winien dokonać identyfikacji sieci we własnym zakresie, zaś ewentualne ograniczenia, utrudnienia lub koszty mogące wyniknąć dla nabywcy z istnienia tych sieci obciążają ryzyko nabywcy i nie stanowią wady nieruchomości.

5. Odpowiednio do postanowień ust. 4, w przypadku ujawnienia na nieruchomościach jakichkolwiek elementów infrastruktury sieciowej, innych niż wskazane w ust. 2, taka sytuacja stanowić będzie ryzyko nabywcy i nie będzie stanowić wady nieruchomości.

6. Zgodnie z opinią Zarządu Dróg i Transportu, teren podlegający sprzedaży przylega bezpośrednio do pasa drogowego jednej drogi publicznej – jezdni zachodniej placu Dąbrowskiego, nazywanej ul. Sterlinga i jego obsługa komunikacyjna przez bezpośredni zjazd jest możliwa tylko i wyłącznie od strony tej ulicy; 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, 843, 1446 i 1543 oraz z 2014 r. poz. 659 i 1310); 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.

7. Informuje się przyszłego nabywcę iż:
1) obecnie, w związku z likwidacją „krańcówki autobusowej” Węglowa – Knychalskiego na jezdni ul. Sterlinga, na odcinku od ul. Jaracza w kierunku południowym zostały utworzone stanowiska postojowe dla komunikacji publicznej autobusowej, tak zwane miejsca odstawiania autobusów; miejsca te zlokalizowane są także na wysokości istniejącego zjazdu z ul. Sterlinga na działkę nr 168/15 i będą funkcjonowały do czasu przewidywanego terminu zakończenia budowy Dworca Łódź – Fabryczna (rok 2015) a ich lokalizacja może powodować utrudnienia w obsłudze komunikacyjnej terenu inwestycyjnego przez istniejący zjazd z ul. Sterlinga;
2) z chwilą likwidacji miejsc postojowych dla komunikacji zbiorowej autobusowej z jezdni ul. Sterlinga, problemem dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej terenu inwestycyjnego, w tym także dla obsługi relacji skrętów w lewo na istniejącym zjeździe z ul. Sterlinga, może okazać się wielkość ruchu kołowego po tej ulicy oraz brak sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniu ulic Sterlinga/Jaracza, której istnienie powodowałoby przerwy w potokach ruchu na kierunku północ-południe, umożliwiające skręty w lewo z jezdni ul. Sterlinga na teren inwestycyjny;
3) nieruchomości uregulowane w księgach wieczystych nr: LD1M/00126083/8 i LD1M/00126085/2, oznaczone jako działki ewidencyjne nr 168/13, 168/14, 168/15

i 168/16, obciążone są służebnością gruntową polegającą na prawie przejścia i przejazdu, na rzecz każdoczesnego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działki gruntu nr 167/6 i 178, objętej księgą wieczystą nr LD1M/00122702/6; wykonywanie służebności ogranicza się do pasa gruntu na działkach nr 168/13 i 168/15 a powierzchnia gruntu zajęta pod ograniczone prawo rzeczowe wynosi 127,75 m².

8. Ewentualne usunięcie przez przyszłego nabywcę drzew i krzewów znajdujących się na nieruchomościach może nastąpić jedynie na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Łodzi wydanej przez Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa w Departamencie Spraw Społecznych Urzędu Miasta Łodzi.

§ 3. 1. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego: brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sprzedawanych 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, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446 oraz z 2014 r. poz. 379, 768 i 1133) 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.

2. 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 SZ – tereny zabudowy śródmiejskiej, zlokalizowane w szczególności w strefie centralnej i w obszarze śródmieścia funkcjonalnego.

3. Uchwałą Nr XCIII/1705/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 8 września 2010 r. przystąpiono do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego m.in. obszar sprzedawanych nieruchomości.

§ 4. 1. Cena wywoławcza nieruchomości wynosi **4 650 000,00 zł** (słownie: cztery miliony sześćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) netto.

2. Wadium wynosi **465 000,00 zł** (słownie: czterysta sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych).

3. Sprzedaż nieruchomości zwolniona jest z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054, z 2012 r. poz. 1342, 1448, 1529 i 1530, z 2013 r. poz. 35, 1027 i 1608 oraz z 2014 r. poz. 312, 1171 i 1662) w odniesieniu do działek nr: 168/11 i 168/13 i na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10a tejże ustawy w odniesieniu do działek nr 168/12, 168/14, 168/15, 168/16 i 168/18.

§ 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; wadium należy wpłacić na konto Urzędu Miasta Łodzi w GETIN Noble Banku Spółka Akcyjna w Warszawie - numer rachunku: 35 1560 0013 2026 0000 0026 0017;
2) złożenie w zamkniętej kopercie pisemnej oferty na której należy umieścić napis „oferta w przetargu na sprzedaż nieruchomości położonych przy placu gen. Jana Henryka Dąbrowskiego 19”, w Wydziale Majątku Miasta w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi ul. Piotrkowska 104, pok. 455;
3) złożenie w miejscu wskazanym w pkt 2 kopii dowodu wpłaty wadium, o którym mowa w § 4 ust. 2 w zamkniętej kopercie, na której należy umieścić napis „dowód wpłaty wadium na sprzedaż nieruchomości położonych przy placu gen. Jana Henryka Dąbrowskiego 19”.

§ 6. Pisemna oferta powinna zawierać**:**

1) dane dotyczące: 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;
2) w przypadku osoby prawnej, zgodę zgromadzenia wspólników, akcjonariuszy lub innego właściwego organu na nabycie nieruchomości, jeśli wymaga tego umowa, statut lub obowiązujący przepis prawa;
3) koncepcję zagospodarowania terenu opisanego w § 1 – 3, przedstawioną w formie opisowej i graficznej oraz wizualizację obiektów, proponowane przez oferenta, sporządzone zgodnie z § 8;
4) datę sporządzenia oferty;
5) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem prawnym i ze sposobem zagospodarowania nieruchomości w terenie oraz „Warunkami przetargu" i przyjęciu tych warunków bez zastrzeżeń;
6) oświadczenie o zobowiązaniu się nabywcy do udostępniania gestorom terenu do przebudowy, remontu lub modernizacji 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;
7) oświadczenie o poinformowaniu o braku świadectw energetycznych dla budynków znajdujących się na nieruchomościach i niedochodzenie z tego tytułu wobec Miasta Łodzi jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych, a w przypadku zaistnienia potrzeby lub obowiązku sporządzenia świadectw, zobowiązanie się do pokrycia kosztów z tym związanych we własnym zakresie i bez prawa regresu wobec Miasta Łodzi;
8) oświadczenie o zobowiązaniu się nabywcy do zagospodarowania nieruchomości zgodnie z przedłożoną ofertą;
9) oferowaną cenę wyższą niż cena wywoławcza;
10) dowody wiarygodności finansowej (promesa udzielenia kredytu, opinie bankowe, itp.), potwierdzające możliwości faktycznego zrealizowania inwestycji opisanej w ofercie.

§ 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 sposób zagospodarowania nieruchomości opisanej w § 1 - 3 oraz wizualizacja obiektów powinny uwzględniać następujące wytyczne urbanistyczne, architektoniczne i konserwatorskie w zakresie przyszłego zagospodarowania:

1) **funkcja** - usługowa (hotelowa lub biurowa oraz handlowo-usługowa w parterze otwarta na przestrzeń placu Dąbrowskiego) z komercyjnym parkingiem wielopoziomowym (ewentualnie również dla potrzeb Teatru Wielkiego), usytuowanym w głębi terenu inwestycyjnego;
2) **usytuowanie** – w pierzei ulicy Sterlinga do pełnej szerokości frontu terenu inwestycyjnego z uwzględnieniem ograniczeń spowodowanych istnieniem budynku Collegium Anatomicum i zabudową teatralną;
3) **wysokość zabudowy** – odpowiadająca wysokości istniejącej zabudowy pierzejowej Placu Dąbrowskiego z uwzględnieniem relacji do istniejącej zabudowy zabytkowej zgodnie z warunkami określonymi przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi, tzn. nie powinna być większa niż wysokość budynku Sądu, usytuowanego od strony wschodniej placu Dąbrowskiego; w głębi terenu inwestycyjnego nie może powstać wyższa zabudowa, gdyż zdominowałaby istniejący zabytkowy pałac Stillera przy ul. Jaracza 45; nowa zabudowa nieruchomości powinna respektować dominujący charakter istniejącej zabudowy placu, tj. elewacji Teatru Wielkiego;
4) **wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy** w stosunku do powierzchni terenu – od **0,5** do **1,0** (bez uwzględnienia działek nr 168/11, 168/13 i 168/15);
5) **charakterystyka elewacji** – frontowa i boczne elewacje skrajne powinny być wykonane ze szlachetnych materiałów (piaskowiec) w kolorze kamienia lub tynkowane tynkiem w tym kolorze (nie jest wymagane stosowanie detali i form historyzujących, należy raczej ograniczyć do minimum detal architektoniczny, stosowanie wymyślnych i skomplikowanych form jest zabronione; nie wskazana jest elewacja szklana od strony placu Dąbrowskiego, boczne dopuszczalne.

§ 9. 1. 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.

2. Projekt nowej zabudowy musi zostać zaopiniowany przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi.

3. Koncepcję będącą podstawą sporządzenia projektu budowlanego należy przedstawić Architektowi Miasta w celu zapewnienia odpowiedniej jakości projektowej zabudowy do wymogów jakie wynikają z tak istotnej dla Miasta Łodzi lokalizacji.

§ 10. 1. Osoba zainteresowana udziałem w przetargu zobowiązana 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 przedkładając jako charakterystykę zabudowy koncepcję zagospodarowania terenu zaproponowaną w ofercie oraz pozostałe materiały wymagane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446 oraz z 2014 r. poz. 379, 768 i 1133) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z 2014 r. poz. 40, 768, 822, 1133 i 1200);
2) zagospodarowania nieruchomości w oparciu o pozwolenie na budowę uzyskane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i projekt budowlany zgodny z zaproponowaną w ofercie koncepcją, w tym:
   a) rozpoczęcia inwestycji (budowy) – w terminie do 24 miesięcy od daty podpisania umowy sprzedaży; przez rozpoczęcie inwestycji (budowy) rozumie się uzyskanie pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
   b) zakończenia inwestycji – w terminie do 60 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;
3) 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;
4) zapłaty na rzecz Miasta Łodzi kary umownej w wysokości 750 000,00 zł (słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) w przypadku nierozpoczęcia inwestycji w terminie określonym w pkt 2 lit. a;
5) zapłaty na rzecz Miasta Łodzi kary umownej w wysokości 2 000 000,00 zł (słownie: dwa miliony złotych) w przypadku nie wywiązania się z obowiązku zagospodarowania nieruchomości w terminie określonym w pkt 2 lit. b i zgodnie z koncepcją zagospodarowania terenu przedstawioną w ofercie;
6) poddania się w umowie sprzedaży dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 4 125 000,00 zł (słownie: cztery miliony sto dwadzieścia pięć tysięcy 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:
   a) hipoteki w wysokości 4 125 000,00 zł (słownie: cztery miliony sto dwadzieścia pięć tysięcy złotych) w przypadku objęcia nabywanych nieruchomości jedną księgą wieczystą,
   b) hipoteki łącznej w wysokości 4 125 000,00 zł (słownie: cztery miliony sto dwadzieścia pięć tysięcy złotych) wspólnie obciążającej nabywane nieruchomości w przypadku objęcia nabywanych nieruchomości więcej niż jedną księgą wieczystą;
9) zawarcia w umowie sprzedaży nieruchomości zobowiązania, że w okresie 60 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 750 000,00 zł (słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy 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 60 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 1 125 000,00 zł (słownie: jeden milion sto dwadzieścia pięć 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 lub ksiąg wieczystych, która obejmie nieruchomości w wyniku ich 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 § 4 ust. 1, potwierdzonej aktualnym operatem szacunkowym wykonanym na koszt nabywcy, bez prawa regresu wobec Miasta Łodzi, przedłożonym w sekretariacie Wydziału Majątku Miasta w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi, nie później niż 5 dni roboczych przed podpisaniem umowy sprzedaży nieruchomości, możliwe będzie ustanowienie na nich hipoteki, o której mowa w ust. 2 pkt 8 na zasadach określonych ust. 2 pkt 8 oraz 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 przetargu 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 4 125 000,00 zł (słownie: cztery miliony sto dwadzieścia pięć tysięcy 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 6 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 nabywanych nieruchomościach w sposób i na zasadach opisanych w ust. 2 pkt 8 i 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:

4) 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;
5) prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz Miasta Łodzi na zasadach określonych w art. 596 Kodeksu cywilnego i następnych;
6) prawo odkupu oraz prawo pierwokupu zostanie ujawnione w księdze wieczystej (lub księgach wieczystych) obejmującej nabywane nieruchomości.

§ 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 przenoszącej własność nieruchomości.

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 sprzedaży. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

§ 16. Wpłata wylicytowanej ceny nabycia nieruchomości wraz z podatkiem od towarów i usług naliczonym zgodnie z obowiązującymi przepisami winna nastąpić przed zawarciem umowy przenoszącej własność na konto Urzędu Miasta Łodzi w Getin Noble Banku Spółka Akcyjna w Warszawie - numer: 31 1560 0013 2026 0000 0068 0002 w taki sposób, aby wpłacone środki były widoczne na podanym wyżej koncie przed podpisaniem umowy przenoszącej własność. 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, nie przysługuje roszczenie o przeniesienie prawa własności nieruchomości, a wadium nie podlega zwrotowi.

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

§ 18. 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 2014 r. poz. 1380).

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. Postanowienia § 15 - 17 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.

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