

Załącznik Nr 1
do zarządzenia Nr 1986/VII/15
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 23 lipca 2015 r.

WARUNKI PRZETARGU

§ 1. Przetarg na sprzedaż nieruchomości położonych w Łodzi, w obrębie geodezyjnym W-26, przy alejach: Marszałka Józefa Piłsudskiego bez numeru / Marszałka Edwarda Śmigłego-Rydza bez numeru i Marszałka Józefa Piłsudskiego 79/87, stanowiących działki nr 4/4 (pow. 526 m²) i 5/1 (pow. 14400 m²), o łącznej powierzchni 14926 m², dla których urządzone są księgi wieczyste nr LD1M/00116171/9 i LD1M/00092200/7 przeprowadza się w formie przetargu pisemnego nieograniczonego.

§ 2. 1. Nieruchomości włączone do Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Teren nieruchomości jest płaski, ale znajduje się wyżej niż pas drogowy al. Marszałka Edwarda Śmigłego-Rydza (skarpa). W części południowej przy wjeździe na nieruchomość od ul. Zbiorczej urządzonego jest utwardzony parking o pow. ok. 1700 m². Działka nr 4/4 jest niezabudowana. Na działce nr 5/1 znajdują się dwie czerpnie powietrza oraz nieużytkowane i niszczące obiekty handlowo-usługowe, tj.:

- 1) parterowy budynek z poddaszem usługowym, który usytuowany jest w pierzei alei Marszałka Józefa Piłsudskiego; budynek posiada podwórko wydzielone betonowym prefabrykowanym ogrodzeniem z dwiema metalowymi bramami oraz furtką;
 - 2) dwa parterowe budynki wolnostojące;
- dla budynków usytuowanych na nieruchomościach brak jest świadectw energetycznych.

2. Na ww. nieruchomościach znajdują się:

- 1) energetyczna linia kablowa nn i SN oraz energetyczna linia oświetlenia ulic – stanowiące własność PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź-Miasto;
- 2) kanalizacja telekomunikacyjna wraz z czynnym kablem zasilającym wolnostojący parterowy budynek znajdujący się na działce nr 5/1 – stanowiące własność Orange Polska S.A.;
- 3) czynna sieć rozdzielcza wody gorącej 2 x Dn 100-32 wykonana w latach 1974-2004 w technologii tradycyjnej i preizolowanej, dla której konieczne jest zachowanie pasa ochronnego wolnego od zabudowy i stałych naniesień wynoszącego 2 m od skraju rury ochronnej preizolowanej lub kanału ciepłowniczego – stanowiąca własność Veolia Energia Łódź S.A.;
- 4) gazociąg dn 150 stal n/c oraz przyłącze gazu dn 40PE n/c obsługujące nieruchomość przy al. Piłsudskiego 96; gazociągi dn 150 stal oraz dn 300 stal n/c, przyłącza gazu dn 80 stal n/c zasilające nieruchomość przy al. Piłsudskiego 89, oraz przyłącza gazu dn 90 PE n/c zasilające nieruchomość przy ul. Zbiorczej 2A i 2, dla których konieczne jest zachowanie pasa ochronnego wolnego od zabudowy i stałych naniesień wynoszącego 0,5 m od osi gazociągu po obydwu stronach przewodu gazowego – stanowiące własność Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o.;
- 5) miejski wodociąg ø 150 mm, dla którego konieczne jest zachowanie pasa ochronnego wolnego od zabudowy i stałych naniesień o szerokości po 3 m po obydwu stronach od skrajów przewodu;
- 6) miejski kanał ogólnospławny D=0,25 m, dla którego konieczne jest zachowanie pasa ochronnego wolnego od zabudowy i stałych naniesień o szerokości po 5 m po obydwu stronach od skrajów przewodu;

- 7) przyłącza wodociągowe do wodociągu, o którym mowa w pkt 5:
 - a) $\varnothing$ 50 mm L=24,00 m – obsługujące posesję przy ul. Zbiorczej 2A,
 - b) $\varnothing$ 50 mm L=26,30 m – obsługujące posesję przy ul. Zbiorczej 2,- konieczność zachowania pasów ochronnych wolnych od zabudowy i stałych naniesień o szerokości po 5 m każdy;
- 8) przyłącza kanalizacji ogólnospławnej do ww. kanału:
 - a) D=0,15 m – obsługujące posesję przy ul. Zbiorczej 2A,
 - b) D=0,20 m – obsługujące posesję przy ul. Zbiorczej 2,
 - c) D = 0,15 m – obsługujące posesję przy al. Piłsudskiego 89,- konieczność zachowania pasów ochronnych wolnych od zabudowy i stałych naniesień o szerokości po 5 m każdy;
- 9) przyłącza, które znajdują się w eksploatacji Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.:
 - a) wodociągowe $\varnothing$ 80 mm L = 17,45 m,
 - b) wodociągowe $\varnothing$ 50 mm L = 13,30 m,
 - c) kanalizacji sanitarnej D = 0,15 m (2 szt. o łącznej długości L = 10,30 m),
 - d) kanalizacji deszczowej – przykanaliki od rur spustowych D = 0,15 m (4 szt. o łącznej długości L = 35,40 m),
 - e) przyłącze D = 0,10 m L = 3,50 m, odwadniające kanał cieplowniczy;
- 10) na nieruchomościach znajdują się również przyłącza będące własnością dotychczasowych użytkowników:
 - a) wodociągowe $\varnothing$ 32 mm L = 10,60 m i kanalizacji sanitarnej D = 0,15 m L = 5,10 m obsługujące zespół pawilonów handlowych,
 - b) kanalizacji ogólnospławnej obsługujące pawilon handlowy.

3. Właściciel sieci opisanej w ust. 2 pkt 3, tj. Veolia Energia Łódź S.A. zainteresowany jest ustanowieniem służebności przesyłu, polegającej na zapewnieniu służbom eksploatacyjnym Veolia Energia Łódź S.A. prawa dostępu do sieci cieplowniczej w celu jej konserwacji, napraw, remontu, modernizacji i bieżącej eksploatacji.

4. Właściciel sieci opisanych w ust. 2 pkt 4, tj. Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o. o. zainteresowany jest ustanowieniem służebności przesyłu, polegającej na zapewnieniu służbom eksploatacyjnym prawa dostępu do sieci gazowniczej w celu ich konserwacji, napraw, remontu, modernizacji i bieżącej eksploatacji.

5. Właściciel sieci opisanych w ust. 2 pkt 5 – 8 i 9 lit. a – c, tj. Łódzka Spółka Infrastrukturalna Sp. z o.o. zainteresowany jest ustanowieniem służebności przesyłu, polegającej na zapewnieniu służbom eksploatacyjnym prawa dostępu do sieci w celu ich konserwacji, napraw, remontu, modernizacji i bieżącej eksploatacji.

6. Wydział Praw do Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi prowadzi postępowanie w sprawie ustanowienia ww. służebności przesyłu.

7. Na sprzedawanych 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 wynikać dla nabywcy z istnienia tych sieci obciążają ryzyko nabywcy i nie stanowią wady nieruchomości.

8. Obsługa komunikacyjna terenu może odbywać się poprzez zaprojektowany i wykonany przez nabywcę na własny koszt zjazd z pasem wyłączeń z al. Piłsudskiego oraz zaprojektowane i wykonane przez nabywcę na własny koszt, zjazdy z al. Śmigłego-Rydza i ul. Zbiorczej na warunkach określonych przez Zarząd Dróg i Transportu. Realizacja powyższych obowiązków nastąpi bez prawa regresu wobec Miasta Łodzi.

9. W celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej niezbędne jest dokonanie przebudowy układu drogowego polegającego na:

- 1) budowie zjazdu z pasem wyłączeń z al. Piłsudskiego, który będzie zarazem pełnił funkcję zatoki autobusowej;
- 2) przebudowie chodnika wzdłuż al. Piłsudskiego, który w wyniku budowy pasa wyłączeń należy zlokalizować częściowo poza obecnym pasem drogowym wyznaczonym działką nr 30/34 w obrębie W-23;
- 3) budowie zjazdu z al. Śmigłego-Rydza;
- 4) budowie zjazdu z ul. Zbiorczej.

10. Zobowiązuje się przyszłego nabywcę do:

- 1) uzgodnienia z Zarządem Dróg i Transportu koncepcji budowy zjazdu z pasem wyłączeń z al. Piłsudskiego, który będzie pełnił funkcję zatoki autobusowej oraz przebudowy chodnika wzdłuż al. Piłsudskiego; koncepcja winna uwzględniać konieczność odsunięcia się z przyszłą zabudową od strony al. Piłsudskiego na odległość 8 m od krawędzi istniejącej jezdni; uzgodnienie powyższej koncepcji winno być poparte zawarciem w trybie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. 2015 r. poz. 460, 774, 870 i 1336) porozumienia z Zarządem Dróg i Transportu, które określi warunki dotyczące przebudowy układu drogowego od strony al. Piłsudskiego;
- 2) dokonania na własny koszt bez prawa regresu wobec Miasta Łodzi podziału północnych części działek nr 4/4 i 5/1 w obrębie W-26, dla których prowadzone są księgi wieczyste nr LD1M/00116171/9 i LD1M/00092200/7 celem wyodrębnienia z nich części niezbędnych na urządzenie elementów pasa drogowego (w tym pasa wyłączeń, który będzie pełnił funkcję zatoki autobusowej oraz chodnika); podział nieruchomości zostanie dokonany w taki sposób aby wszystkie elementy przebudowanego pasa drogowego znalazły się na nowo wydzielonych działkach powstałych na skutek podziału;
- 3) przeniesienia nieodpłatnie aktem notarialnym na rzecz Miasta Łodzi części nieruchomości dla których prowadzone są księgi wieczyste nr LD1M/00116171/9 i LD1M/00092200/7, niezbędnych na urządzenie elementów pasa drogowego (w tym pasa wyłączeń, który będzie pełnił funkcję zatoki autobusowej oraz chodnika), wydzielonych w sposób opisany w pkt 2; o ile nie zostaną spełnione przesłanki art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przeniesienie własności na zasadach opisanych powyżej, nastąpi nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia w którym decyzja zatwierdzająca podział stanie się ostateczna; nieruchomości, które będą miały stanowić własność Miasta Łodzi przeniesione zostaną w stanie wolnym od obciążeń (Miasto Łódź wyrazi zgodę na wykreślenie ustanowionej na rzecz Miasta Łodzi hipoteki w zakresie którym hipoteka ta będzie obciążać nieruchomości przenoszone na własność Miasta Łodzi, zgodnie z postanowieniami zawartymi w „Warunkach przetargu”);
- 4) wybudowania na własny koszt bez prawa regresu wobec Miasta Łodzi elementów pasa drogowego (pasa wyłączeń, który będzie pełnił funkcję zatoki autobusowej oraz chodnika) zgodnie z koncepcją uzgodnioną z Zarządem Dróg i Transportu; wybudowanie elementów pasa drogowego nastąpi po przekazaniu na rzecz Miasta Łodzi działek przeznaczonych na poszerzenie pasa drogowego al. Piłsudskiego, zgodnie z pkt 3.

11. Ewentualne usunięcie przez przyszłego nabywcę drzew i krzewów znajdujących się na nieruchomościach, obecnie może nastąpić jedynie na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Łodzi wydanej przez Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa w Departamencie Spraw Społecznych Urzędu Miasta Łodzi. Począwszy od dnia 1 stycznia 2016 r. organem właściwym do wydania zezwolenia na usunięcie drzew i krzewów będzie Marszałek Województwa Łódzkiego i wszelkie wnioski w tym zakresie należało będzie kierować do Marszałka Województwa Łódzkiego.

12. Z uwagi zły stan techniczny, naniesienia opisane w ust. 1 nie przedstawiają żadnej wartości. Celem ekonomicznym sprzedaży jest sprzedaż gruntu.

§ 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 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265 i 1434) 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 z dnia 27 października 2010 r. obejmuje tę nieruchomość granicami obszaru oznaczonego symbolem MW – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – obejmują tereny zarówno o zabudowie zwartej, jak i w strukturach rozluźnionych – osiedlowych. Tereny te obejmują jednocześnie program usług podstawowych, lokalnych centrów terenów rekreacji, zieleni i sportu oraz obsługi komunikacyjnej. Inne elementy programu ogólnomiejskiego, jak działalność gospodarcza i usługowa, dopuszczane być mogą pod warunkiem, że nie powodują kolizji z funkcją podstawową.

§ 4. 1. Cena wywoławcza nieruchomości wynosi **8 500 000,00 zł** (słownie: osiem milionów pięćset tysięcy złotych) netto.

2. Wadium wynosi **850 000,00 zł** (słownie: osiemset pięćdziesiąt tysięcy złotych).

3. Cenę nabycia stanowi cena netto osiągnięta w przetargu do której doliczony zostanie 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; wadium należy wpłacić na konto Urzędu Miasta Łodzi w GETIN Noble Banku Spółka Akcyjna Oddział w Łodzi – 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 alejach: Marszałka Józefa Piłsudskiego bez numeru/Marszałka Edwarda Śmigłego – Rydza bez numeru i Marszałka Józefa Piłsudskiego 79/87”, 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 alejach: Marszałka Józefa Piłsudskiego bez numeru/Marszałka Edwarda Śmigłego – Rydza bez numeru i Marszałka Józefa Piłsudskiego 79/87”.

§ 6. 1. 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) koncepcję zagospodarowania terenu opisanego w § 1 – 3, przedstawioną w formie opisowej i graficznej oraz wizualizację obiektów (pliki JPG i AVI), proponowane przez oferenta, sporządzone zgodnie z § 8;

- 3) datę sporządzenia oferty;
- 4) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem prawnym i ze sposobem zagospodarowania nieruchomości w terenie oraz „Warunkami przetargu” i przyjęciu tych warunków bez zastrzeżeń;
- 5) oświadczenie o zobowiązaniu się nabywcy do zagospodarowania nieruchomości zgodnie z przedłożoną ofertą;
- 6) oferowaną cenę wyższą niż cena wywoławcza;
- 7) program realizacji inwestycji określający co najmniej szacunkowy koszt realizacji inwestycji oraz źródła finansowania inwestycji.

2. Oferent może dołączyć do oferty dodatkowe dokumenty potwierdzające posiadany potencjał umożliwiający realizację inwestycji. W szczególności oferent może przedłożyć dokumenty potwierdzające dysponowanie wiedzą, doświadczeniem, potencjałem technicznym oraz zdolnościami finansowymi do realizacji inwestycji. Jeżeli oferent w tym zakresie zamierza korzystać z potencjału innych podmiotów, w takim wypadku może przedłożyć dokumenty potwierdzające możliwość korzystania z takiego potencjału.

3. Złożenie oferty jest równoznaczne z udzieleniem Miastu Łódź nieodpłatnej i bezterminowej licencji obejmującej prawo do powielania, kopiowania i prezentowania całości koncepcji jak również jej poszczególnych elementów, w szczególności prezentowania jej w środkach masowego przekazu (prasa, radio, telewizja, internet). Oferent składając ofertę równocześnie przenosi na Miasto Łódź nieodpłatnie prawo do dokonywania opracowania koncepcji, o której mowa w ust. 1 pkt 2 oraz wykorzystania go w celach związanych ze sporządzaniem projektów planów i studiów zagospodarowania przestrzennego i innych opracowań urbanistycznych, koncepcji zagospodarowania terenu, opracowań strategicznych lub analitycznych dotyczących kształtowania przestrzeni miejskiej oraz w innych celach wynikających z ustawowych lub statutowych obowiązków albo uprawnień Miasta Łodzi i jego jednostek organizacyjnych, a także publikowania i udostępniania przedmiotu opracowania w całości lub fragmentach w dokumentach i innych opracowaniach wytwarzanych w związku z realizacją ww. celów.

§ 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) oferowany program realizacji inwestycji.

§ 8. Oferowany w koncepcji sposób zagospodarowania nieruchomości opisanych w § 1 – 3 oraz wizualizacja obiektów powinny uwzględniać następujące wytyczne urbanistyczne i architektoniczne w zakresie przyszłego zagospodarowania:

- 1) charakter zabudowy – pierzejowa zabudowa al. Piłsudskiego oraz rejonu skrzyżowania al. Śmigłego – Rydza z al. Piłsudskiego z zachowaniem istniejącej alei drzew wzdłuż wschodniej granicy działki nr 5/1 w obrębie W-26 wraz z możliwością zabudowy południowej części terenu uwzględniającej uwarunkowania wynikające z sąsiedztwa istniejącego zagospodarowania;
- 2) rodzaj zabudowy – usługowa od al. Piłsudskiego oraz w parterach od al. Śmigłego – Rydza, na pozostałym obszarze dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 3) obowiązująca linia zabudowy:
 - a) od strony al. Piłsudskiego w odległości 8 m od krawędzi istniejącej jezdni,
 - b) od strony al. Śmigłego – Rydza w zachodniej granicy działki nr 4/4 na odcinku prostopadłym do al. Piłsudskiego;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) od strony al. Śmigłego – Rydza w zachodniej granicy działki nr 4/4 na odcinku równoległym do al. Śmigłego – Rydza,
 - b) od strony al. Śmigłego – Rydza w zachodniej granicy działki nr 5/1 na odcinku równoległym do al. Śmigłego – Rydza,
 - c) od strony ul. Zbiorczej w południowej granicy działki nr 5/1 na odcinku równoległym do ul. Zbiorczej;
- 5) wskaźnik wielkości powierzchni – nowej zabudowy do łącznej powierzchni działek nr 4/4, 5/1 w obrębie W-26 od 0,4 do 0,7;
- 6) szerokość elewacji frontowych:
 - a) od al. Piłsudskiego do 100% szerokości frontu terenu w formie zabudowy pierzejowej,
 - b) od al. Śmigłego – Rydza do 100% szerokości frontu terenu lecz szerokość elewacji frontowej jednorodnego elementu nie większa niż szerokość elewacji frontowej budynku „Forum 76” (al. Piłsudskiego 76) od strony ul. Kopcińskiego;
- 7) wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych:
 - a) od al. Piłsudskiego minimalna wysokość jako przedłużenie górnej krawędzi elewacji frontowej budynku przy al. Piłsudskiego 89,
 - b) od al. Piłsudskiego maksymalna wysokość jako przedłużenie górnej krawędzi elewacji frontowej budynku „Forum 76” (al. Piłsudskiego 76),
 - c) od al. Śmigłego-Rydza maksymalna wysokość jako przedłużenie górnej krawędzi elewacji frontowej budynku „Forum 76” (al. Piłsudskiego 76) z możliwością obniżenia do minimalnej wysokości jako przedłużenie górnej krawędzi elewacji frontowej budynku przy ul. Zbiorczej 2 – w formie uskoków pomiędzy jednorodnymi elementami (elewacji frontowej) o szerokości nie większej niż szerokość elewacji frontowej budynku „Forum 76” (al. Piłsudskiego 76) od strony ul. Kopcińskiego,
 - d) od ul. Zbiorczej jako przedłużenie górnej krawędzi elewacji frontowej budynku przy ul. Zbiorczej 2;
- 8) wysokość zabudowy wewnątrz terenu inwestycyjnego – nie może być większa niż przedłużenie górnej krawędzi elewacji frontowej budynku „Forum 76” (al. Piłsudskiego 76);
- 9) geometria dachu – maksymalny spadek głównych połaci dachowych do 10°;
- 10) obsługa komunikacyjna – na zasadach opisanych w § 2 ust. 8 – 10;
- 11) miejsca parkingowe/garażowe – zlokalizowane poza korytarzami dróg publicznych (preferowane parkingi podziemne) w liczbie:
 - a) biura 20-30 mp / 1000 m² pow. użytkowej,
 - b) usługi i handel 25-40 mp / 1000 m² pow. użytkowej,
 - c) funkcja mieszkaniowa min 1 mp / 1 mieszkanie,

- d) hotel 1 mp / 4 jednostki hotelowe;
12) zaopatrzenie w media – z sieci miejskich na warunkach gestorów sieci.

§ 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. Oferent niezależnie od przekazanych informacji wyjściowych oraz wytycznych urbanistycznych zawartych w niniejszych „Warunkach przetargu” zobowiązany jest dokonać samodzielnej analizy i oceny zgodności oferowanej koncepcji oraz wizualizacji obiektów z faktycznymi i prawnymi warunkami zagospodarowania nieruchomości.

3. Realizacja oferowanej koncepcji może podlegać ewentualnym modyfikacjom wynikającym z konieczności uwzględnienia warunków, czy też wszelkiego rodzaju innych ograniczeń przewidzianych w bezwzględnie obowiązujących przepisach lub których obowiązek będzie wynikał z decyzji uprawnionych organów. Modyfikacja warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do treści koncepcji oraz wizualizacji obiektów, wynikająca z konieczności zastosowania bezwzględnie obowiązujących przepisów, czy też z nałożenia przez uprawniony do tego organ określonych ograniczeń lub obowiązków w zakresie sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu nie stanowi podstawy do jakichkolwiek roszczeń do Miasta Łodzi, jak również nie stanowi podstawy do zwolnienia się przez nabywcę z obowiązku realizacji inwestycji w pozostałym zakresie wynikającym z koncepcji oraz wizualizacji obiektów, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 2.

§ 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 oraz wizualizacją obiektów zaproponowanych w ofercie, przedkładając pozostałe materiały wymagane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i 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 oraz z 2015 r. poz. 200, 443, 528, 774, 1165 i 1265);
- 2) zagospodarowania nieruchomości w oparciu o pozwolenie na budowę uzyskane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i projekt budowlany oraz zaproponowaną w ofercie koncepcję;
- 3) zakończenia pierzejowej zabudowy od al. Marszałka Józefa Piłsudskiego i Marszałka Edwarda Śmigłego-Rydza oraz ul. Zbiorczej – 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;
- 4) dokonania czynności opisanych w § 2 ust. 10;
- 5) urządzenia na własny koszt bez prawa regresu wobec Miasta Łodzi zjazdów obsługujących nabyty teren;
- 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 4 000 000,00 zł (słownie: cztery miliony złotych) w przypadku niewywiązania się z obowiązku zagospodarowania nieruchomości w terminie określonym w pkt 3 lub zgodnie z koncepcją i wizualizacją obiektów przedstawionych w ofercie;
- 8) poddania się w umowie sprzedaży dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 5 000 000,00 zł (słownie: pięć milionów złotych) obejmującej obowiązek zapłaty kary umownej określonej w pkt 7 wraz z odsetkami, ze wskazaniem, iż Miasto Łódź będzie uprawnione do wystąpienia o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w ciągu 3 lat od upływu terminu określonego w pkt 3;
- 9) niezależnie od zastrzeżonej kary umownej Miasto Łódź będzie uprawnione do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przenoszącego wysokości zastrzeżonej kary umownej;
- 10) ustanowienia w umowie sprzedaży nieruchomości – celem zabezpieczenia wierzytelności Miasta Łodzi z tytułu kary umownej opisanej w pkt 7:
 - a) hipoteki w wysokości 5 000 000,00 zł (słownie: pięć milionów złotych) w przypadku objęcia nabywanych nieruchomości jedną księgą wieczystą,
 - b) hipoteki łącznej w wysokości 5 000 000,00 zł (słownie: pięć milionów złotych) wspólnie obciążającej nabywane nieruchomości w przypadku objęcia nabywanych nieruchomości więcej niż jedną księgą wieczystą;
- 11) zapłaty na rzecz Miasta Łodzi kary umownej w wysokości 500 000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych), w przypadku nie przeniesienia własności nieruchomości w terminie 6 miesięcy od dnia gdy decyzja o podziale nieruchomości stanie się ostateczna, zgodnie z zapisami § 2 ust. 10 pkt 3 – w przypadku gdy nie będą spełnione przesłanki art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 12) poddania się w umowie sprzedaży dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 750 000,00 zł (słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) obejmującej obowiązek zapłaty kary umownej określonej w pkt 11 wraz z odsetkami, ze wskazaniem, że Miasto Łódź będzie uprawnione do wystąpienia o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w ciągu 3 lat od upływu terminu określonego w pkt 11;
- 13) 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 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 60 miesięcy od dnia zawarcia umowy sprzedaży;
- 14) 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 13 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 13;
- 15) 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 10 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 10 na zasadach określonych w ust. 2 pkt 10 oraz ust. 3.

5. Miasto Łódź dopuszcza możliwość zabezpieczenia w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej roszczeń Miasta Łodzi z tytułu kary umownej o której mowa w ust. 2 pkt 7, zamiast ustanawiania, przez podmiot który zostanie wybrany w przetargu jako nabywca nieruchomości, hipoteki opisanej w ust. 2 pkt 10. W treści gwarancji jako beneficjent gwarancji wskazane zostanie Miasto Łódź oraz zawarte zostanie zobowiązanie gwaranta nieodwołalnej, bezwarunkowej zapłaty sumy gwarancyjnej do wysokości 5 000 000,00 zł (słownie: pięć milionów złotych) na pierwsze pisemne żądanie Miasta Łodzi, w którym stwierdzone zostanie, że nabywca nieruchomości nie zapłacił kary umownej o której mowa w ust. 2 pkt 7. 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 kary umownej opisanej w ust. 2 pkt 7. 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 nienależyce zabezpiecza interesy Miasta Łodzi, zabezpieczenie roszczeń z tytułu kary umownej o której mowa w ust. 2 pkt 7 nastąpi przez ustanowienie hipoteki na nabywanych nieruchomościach w sposób i na zasadach opisanych w ust. 2 pkt 10 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 jakiegokolwiek przyczyny będzie niekompletny.

6. W umowie sprzedaży nieruchomości zastrzeżone zostanie:

- 1) wszystkie zobowiązania nabywcy określone w „Warunkach przetargu”;
- 2) prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz Miasta Łodzi na zasadach określonych w art. 596 i następnych Kodeksu cywilnego;
- 3) 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 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 sprzedaży. 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 przenoszącej własność na konto Urzędu Miasta Łodzi w Getin Noble Banku Spółka Akcyjna Oddział w Łodzi numer: 19 1560 0013 2030 5511 7000 0004 w taki sposób, aby wpłacone środki były widoczne na podanym wyżej koncie przed podpisaniem umowy przenoszącej własność. Jeżeli nabywca, nie uiszcza opłaty w wyżej wymienionym terminie, jak również nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie wskazanych w zawiadomieniu, o którym mowa w § 15, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, 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.