

Załącznik Nr 2
do zarządzenia Nr 453/VII/15
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 18 lutego 2015 r.

WARUNKI ROKOWAŃ

§ 1. Przedmiotem rokowań jest sprzedaż nieruchomości opisanych w § 1-4 załącznika Nr 1 do zarządzenia.

§ 2. 1. Cena wywoławcza nieruchomości wynosi **2 600 000,00 zł** (słownie: dwa miliony sześćset tysięcy złotych) netto.

2. Zaliczka wynosi **260 000,00 zł** (słownie: dwieście sześćdziesiąt tysięcy złotych).

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

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

- 1) wpłata zaliczki w pieniądzu w wysokości określonej w § 2 ust. 2; 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; na kopercie należy umieścić napis „Rokowania na sprzedaż nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicach: Nowomiejskiej 14 i Ogrodowej 4”;
- 3) złożenie w miejscu wskazanym w pkt 2 kopii dowodu wpłaty zaliczki, o której mowa w § 2 ust. 2 w zamkniętej kopercie, na której należy umieścić napis „Dowód wpłaty zaliczki w rokowaniach na sprzedaż nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicach: Nowomiejskiej 14 i Ogrodowej 4”.

§ 4. Pisemne zgłoszenie powinno zawierać:

- 1) dane dotyczące: imienia, nazwiska i adresu zgłaszającego oraz numeru identyfikacji podatkowej NIP albo nazwy firmy oraz adresu siedziby, jeżeli zgłaszającym jest osoba prawna lub inny podmiot oraz odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, a w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą – wyciągu o wypisie z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; dokumenty powinny być aktualne, tj. sporządzone nie wcześniej niż 1 miesiąc przed datą złożenia zgłoszenia; 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 spółki lub obowiązujący przepis prawa;
- 3) koncepcję zagospodarowania terenu opisanego w § 1 – 4 załącznika Nr 1 do zarządzenia, przedstawioną w formie opisowej i graficznej oraz wizualizację obiektów, proponowaną przez zgłaszającego, sporządzoną zgodnie z § 7;
- 4) datę sporządzenia zgłoszenia udziału w rokowaniach;
- 5) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem prawnym i faktycznym oraz sposobem zagospodarowania nieruchomości w terenie oraz „Warunkami rokowań” i przyjęciu tych warunków bez zastrzeżeń;

- 6) oświadczenie o zobowiązaniu się nabywcy do zagospodarowania nieruchomości zgodnie z przedłożoną ofertą;
- 7) proponowaną cenę;
- 8) dowody wiarygodności finansowej (promesa udzielenia kredytu, opinie bankowe itp.), potwierdzające możliwość faktycznego zrealizowania inwestycji opisanej w zgłoszeniu.

§ 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. Kryteriami wyboru nabywcy są:

- 1) proponowana cena nabycia;
- 2) proponowany sposób zagospodarowania nieruchomości;
- 3) wiarygodność finansowa zgłaszającego świadcząca o możliwości faktycznego zrealizowania inwestycji.

§ 7. Proponowany w koncepcji architektonicznej sposób zagospodarowania nieruchomości opisanych w § 1 - 4 załącznika Nr 1 do zarządzenia oraz wizualizacja obiektów powinny uwzględniać następujące wytyczne urbanistyczne i architektoniczne w zakresie przyszłego zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa usługowa z dopuszczeniem mieszkalnictwa, przez którą należy rozumieć zagospodarowanie nieruchomości w postaci budynków usługowych, w tym także użyteczności publicznej (z wyłączeniem usług produkcyjnych i handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) lub mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkania zbiorowego wraz z miejscami postojowymi obsługującymi te budynki, zlokalizowanymi w garażach wielostanowiskowych;
- 2) charakter zabudowy – zabudowa pierzejowa ulic Nowomiejskiej, Ogrodowej, zgodnie z rysunkiem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącym załącznik do Warunków przetargu; w parterach budynków powinny być zlokalizowane ogólnodostępne usługi; nowa zabudowa powinna nawiązywać do historycznych podziałów własnościowych działek - niezbędne jest by podziały te były czytelne na elewacjach budynków poprzez np. odpowiednie zastosowanie detalu architektonicznego, materiałów wykończeniowych i zróżnicowanie elewacji frontowej, natomiast w bryle budynków (poza elewacjami) historyczne podziały własnościowe muszą być uwidocznione co najmniej na najwyższej kondygnacji np. w formie zabudowy w śladzie pierwotnych oficyn dla których istniałaby (przy przeznaczeniu niższych kondygnacji pod usługi i parking) możliwość obustronnego doświetlenia traktów „oficyn”, a w przypadku stuprocentowej zabudowy nieruchomości historyczny układ oficyn może być uwidoczniiony np. poprzez ciągi świetlików na dachach budynków; rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa obowiązującą pierzejową linię zabudowy od strony ulic oraz nieprzekraczalną linię zabudowy wewnątrz kwartałów; linie wewnątrzkwartałowe dotyczą najwyższych kondygnacji zabudowy; nie wymaga się realizacji podcieni w zabudowie frontowej na działce nr 71/2 położonej przy ul. Nowomiejskiej 14;
- 3) dopuszcza się zabudowę całości powierzchni działki przy zachowaniu typologii opisanej powyżej;

- 4) wysokość zabudowy - powinna wynosić co najmniej 10 m, lecz nie więcej niż 20 m od frontu i 22 m w głębi zabudowy; wysokość budynku na działce nr 71/2 przy ul. Nowomiejskiej 14 powinna odpowiadać wysokości budynku przy ul. Nowomiejskiej 13 (działka nr 75) i wynosić 18,5 m z tolerancją 0,5 m w górę i w dół, czyli musi mieścić się pomiędzy 18,0 m a 19,0 m; na obecnym etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego projekt planu przewiduje możliwość realizacji w głębi zabudowy (poza frontem) jednej kondygnacji powyżej 20 m, lecz bez możliwości przekroczenia 25 m całkowitej wysokości budynków; ponadto obecnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa na 5 m minimalną wysokość parterów; wartości te mogą ulec zmianie w ostatecznej wersji planu; proponowany w koncepcji - przedłożonej w zgłoszeniu - sposób zagospodarowania nieruchomości powinien uwzględniać wysokości, o których mowa w zdaniu pierwszym i drugim;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki powinna wynosić 1% - w przypadku gdy wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi 100 % lub 5% - gdy na działkach realizowane będzie przeznaczenie uzupełniające w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz pozostałych działek; do powierzchni biologicznie czynnej zalicza się także zielone dachy, zielone ściany i zielone tarasy zgodnie z przepisami polskiego prawa w tym zakresie;
- 6) obsługa komunikacyjna – na zasadach określonych w § 3 załącznika Nr 1 do zarządzenia.

§ 8. 1. Do czasu wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 § 9 ust. 2 pkt 1.

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

3. Realizacja przedstawionej 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 architektonicznej oraz wizualizacji obiektów, o których mowa w § 4 pkt 3.

§ 9. 1. Zgłaszający 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, które będzie zgodne z koncepcją zagospodarowania terenu oraz wizualizacją obiektów zaproponowanych w zgłoszeniu, przedkładając pozostałe materiały wymagane

przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) i ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 oraz 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 (lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) i projekt budowlany oraz zaproponowaną w zgłoszeniu koncepcję;
- 3) 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;
- 4) w razie, gdy wymagać będzie tego realizacja inwestycji – przeniesienia sieci, o których mowa w § 2 ust. 3 załącznika Nr 1 na warunkach uzgodnionych z ich właścicielem poza obszar terenu inwestycyjnego, bez prawa regresu wobec Miasta Łodzi;
- 5) zapłaty na rzecz Miasta Łodzi kary umownej w wysokości 800 000,00 zł (słownie: osiemset tysięcy złotych) w przypadku nie wywiązania się z obowiązku zagospodarowania nieruchomości w terminie określonym w pkt 3, lub zgodnie z koncepcją i wizualizacją obiektów przedstawionych w zgłoszeniu;
- 6) poddania się w umowie sprzedaży dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 1 000 000,00 zł (słownie: jeden milion złotych) obejmującej obowiązek zapłaty kary umownej określonej w pkt 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 terminu określonego w pkt 3;
- 7) niezależnie od zastrzeżonej kary umownej Miasto Łódź będzie uprawnione do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przenoszącego wysokości zastrzeżonej kary umownej;
- 8) ustanowienia w umowie sprzedaży nieruchomości – celem zabezpieczenia wierzytelności Miasta Łodzi z tytułu kary umownej opisanej w pkt 5:
 - a) hipoteki łącznej na rzecz Miasta Łodzi w wysokości 1 000 000,00 zł (słownie: jeden milion złotych), wspólnie obciążającej nabywane nieruchomości - w przypadku objęcia nabywanych nieruchomości więcej niż jedną księgą wieczystą,
 - b) hipoteki w wysokości 1 000 000,00 zł (słownie: jeden milion złotych) - w przypadku objęcia nabywanych nieruchomości 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 500 000,00 zł (słownie: pięćset 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 z Miastem Łódź;
- 10) poddania się w umowie sprzedaży dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 650 000,00 zł (słownie: sześćset pięćdziesiąt 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 (lub księgach 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 § 2 ust. 1, potwierdzonej aktualnym operatem szacunkowym wykonanym na koszt nabywcy, bez prawa regresu wobec Miasta Łodzi, przedłożonym do sekretariatu Wydziału Majątku Miasta w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi nie później niż 5 dni roboczych przed dniem podpisania umowy sprzedaży nieruchomości, możliwe będzie ustanowienie na nich hipoteki, o której mowa w ust. 2 pkt 8 na zasadach określonych w ust. 2 pkt 8 i 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 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 1 000 000,00 zł (słownie: jeden milion 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 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 kary umownej opisanej w ust. 2 pkt 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 kary umownej o której mowa w ust. 2 pkt 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 jakiegokolwiek przyczyny będzie niekompletny.

6. W umowie sprzedaży nieruchomości zastrzeżone zostaną:

- 1) wszystkie zobowiązania nabywcy określone w „Warunkach rokowań”;
- 2) 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;
- 3) prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz Miasta Łodzi na zasadach określonych w art. 596 Kodeksu cywilnego i następujących;
- 4) prawo odkupu oraz prawo pierwokupu zostanie ujawnione w księdze wieczystej (lub księgach wieczystych) obejmującej nabywane nieruchomości.

§ 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 przenoszącej własność na konto Urzędu Miasta Łodzi w Getin Noble Banku Spółka Akcyjna Oddział 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 przenoszącej własność. Jeżeli Nabywca nie uiścił opłaty w wyżej wymienionym terminie, jak również nie stawia się w miejscu i terminie wskazanym w zawiadomieniu, o którym mowa w § 13, organizator rokowań może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacona zaliczka nie podlega zwrotowi.

§ 15. 1. Podstawę do zawarcia umowy sprzedaży 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 2014 r. poz. 1380).

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. Postanowienia § 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.