

Łódź dn. 11 sierpnia 2006r.



Pan
Jerzy Kropiwnicki
Prezydent Miasta Łodzi

Szanowny Panie Prezydencie,

W imieniu grupy deweloperskiej *Opal Property Development* składam na Pana ręce propozycję współpracy w zakresie rewitalizacji zabytkowych budynków mieszkalnych.

Propozycja ta dotyczy budynków wielorodzinnych położonych w Łodzi w niżej opisanej lokalizacji:

- a) Kompleks 25 zabytkowych budynków położonych na Księżym Młynie zbudowanych dla robotników dawnych zakładów Scheiblera.
- b) Budynki położone przy ul. Ogrodowej nr 24, 26 i 28 zbudowane w dawnym kompleksie fabrycznym I. Poniańskiego.
- c) Zabytkowe budynki mieszkalne położone przy Pl. Zwycięstwa nr 8, 9, 10, 11 i 12.

Usytuowanie powyższych budynków przedstawiono na mapach w załączniku do niniejszego pisma.

Prowadzone wcześniej z Panem Prezydentem Włodzimierzem Tomaszewskim rozmowy wstępne pozwalają mi na sformułowanie głównych założeń tej współpracy.

1. *Opal Property Development* poprzez wskazaną przez siebie spółkę wybuduje lub zakupi równoważne pod względem powierzchni mieszkań budynki wielorodzinne z przeznaczeniem dla mieszkańców wyżej opisanych budynków zabytkowych.

2. Miasto dokona zamiany nieruchomości zabudowanych obiektami, których dotyczy oferta, na nieruchomości stanowiące własność Dewelopera.

3. Miasto Łódź dokona przesiedlenia najemców mieszkań a przypadku właścicieli będzie negocjowało warunki zamiany lub wykupu.

4. Nieruchomości w momencie zamiany będą wolne od obciążeń umowami najmu lub prawem współwłasności, do czego również zobowiązuje się *Opal Property Developments*.

5. Zabytkowe obiekty wymienione w pierwszej części pisma zostaną wyremontowane przez *Opal Property Developments* zgodnie ze wskazaniami służb konserwatorskich i zorganizowane zostaną w nich mieszkania o standardzie wyższym niż obecny.

6. Jednocześnie chcę dodać, że jesteśmy świadomi ograniczeń finansowych Gminy Łódź, które nie pozwalają w przypadku zamiany nieruchomości dopłacać, gdyby wartość nieruchomości przejmowanej przez Gminę była wyższa od wartości nieruchomości będącej obecnie w zasobie Gminy.

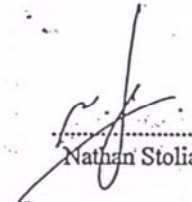
W naszym przekonaniu zabytkowe budynki w Łodzi wymagają szybkiej rewitalizacji, aby zdążyć zachować ich historyczne walory zanim upływ czasu nie dokona swego destrukcyjnego działania.

Przystępując do adaptacji zabytkowego budynku „wysokiej przedziałni” przy ul. Tymienieckiego 25 w Łodzi na kompleks mieszkaniowy „*U Scheiblera*” daliśmy dowód, że takie działania są możliwe i spotykają się z przychylnym odbiorem mieszkańców Łodzi.

Liczę na to, że również ta propozycja uzyska aprobatę Pana Prezydenta, co pozwoli na podjęcie formalnych działań umożliwiających wcielenie jej w życie.

Z wyrazami szacunku

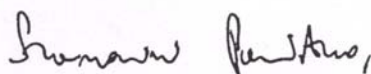
W imieniu *Opal Property Development*


Nathan Stoliar

Łódź, dnia 12 marca 2007 r.

S.A.IV.0717/5/19/515/07

**OPAL PROPERTY
DEVELOPMENTS
MNE Investment Sp. z o.o**



„Upzejmie informuję, iż na podstawie złożonej w dniu 11 sierpnia 2006 r. przez Opal Property Developments oferty inwestycyjnej dotyczącej procesu rewitalizacji domów rodzinnych, opartego na mechanizmie zamiany, Urząd Miasta Łodzi przeprowadził badanie ankietowe wśród mieszkańców Księżego Młyna i ul. Ogrodowej, które miało na celu uzyskanie ich opinii w wyżej wymienionej sprawie oraz określenie preferencji i potrzeb lokalowych.

W dniach 15 stycznia - 4 lutego 2007 r. ankietarzy łódzkiej firmy badawczej Media-tor, na zlecenie Wydziału Strategii i Analiz Urzędu Miasta Łodzi przeprowadzali sondaż wśród mieszkańców domów rodzinnych objętych Państwa ofertą, tj. przy ul. Księżego Młyna numery od 1 do 12, Przędzalnianej numery nieparzyste od 49 do 67, Fabrycznej numery: 19, 19a i 21, Pl. Zwycięstwa numery od 8 do 12, Ogrodowej numery 24, 26 i 28. Badanie miało określić ogólne nastawienie do całego procesu oraz ocenę zainteresowania mieszkańców udziałem w jego realizacji. Łącznie przebadano **1032 lokale**, w podziale na najemców (979) oraz właścicieli (53).

Przez 3 tygodnie realizacji projektu ankietom i pracownikom specjalnie stworzonych punktów kontaktowych udało się zasięgnąć opinii **81% respondentów** (836 zrealizowanych wywiadów). Wyniki ankiet, które przekazujemy w załączeniu, wykazały ogólną akceptację społeczności lokalnej proponowanego przedsięwzięcia. Z analizy uzyskanych danych wynika bowiem, że **ponad 91%** ankietowanych (najemców i właścicieli) jest przychylnych

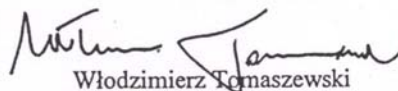
procesowi rewitalizacji, w tym zdecydowana większość pytaných (71,3%) chciałoby zamienić swoje dotychczasowe mieszkanie na inne w nowo wybudowanych budynkach.

Ponad połowa badanych także (55,4%) oczekuje większego, niż obecnie posiadane, mieszkania. Średnia wielkość aktualnie zajmowanych mieszkań w badanych rejonach wynosi 42,1 m². Natomiast średnia wielkość oczekiwanych mieszkań wśród osób skłonnych przeprowadzić się to 47,9 m². W dodatkowych uwagach i oczekiwaniach mieszkańców znaleźć możemy także chęć zamiany jednego mieszkania na dwa (76 respondentów) lub trzy odrębne (9), co wynika z faktu wspólnego zamieszkiwania w jednym lokalu kilku odrębnych gospodarstw domowych.

Nawiązując do Państwa oferty proszę, po analizie raportu z przeprowadzonego badania, o zajęcie stanowiska w sprawie dalszych planów inwestycyjnych Opal Property Developments dotyczących domów rodzinnych. Proponuję jednocześnie zorganizowanie spotkania w dogodnym dla obu stron terminie celem ustalenia harmonogramu dalszych działań i przystąpienia do opisu całego przedsięwzięcia.

Z poważaniem

Pierwszy Wiceprezydent Miasta Łodzi


Włodzimierz Tomaszewski

Łódź, dnia 26 czerwca 2007 r.

W odpowiedzi na Pana pismo uprzejmie informuję, iż - po zapoznaniu się z przesłanym raportem, prezentującym wyniki przeprowadzonego wśród mieszkańców domów rodzinnych badania - podtrzymujemy naszą propozycję inwestycyjną.

Cieszę się, iż mieszkańcy poprzez swoje opinie w ankietach wyrazili ogólną akceptację proponowanego procesu rewitalizacji opartego na mechanizmie zamiany. Jesteśmy skłonni do spełnienia oczekiwań mieszkańców związanych z wygenerowaniem w nowych budynkach większego metrażu, co jak wynika z ankiety wymaga realizacji większych o około 10 % nie więcej jednak niż 15 % łącznie powierzchni mieszkalnych niż obecnie przez nich zajmowane w domach rodzinnych.

Zależy nam na kompleksowym przeprowadzeniu całego przedsięwzięcia. Oznacza to dla nas nabycie w określonym terminie domów rodzinnych bez lokatorów, w których będziemy mogli przeprowadzić remont kapitalny zgodny z wytycznymi przygotowanymi przez Konserwatora Zabytków i Architekta Miasta, w zamian za nieruchomość, na której zostaną wybudowane przez nas nowe budynki o standardzie nie gorszym niż obecnie realizowane przez Miasto bloki komunalne z przeznaczeniem dla obecnych lokatorów domów rodzinnych.

Mając świadomość złożoności procesu realizacji powyższego zamierzenia inwestycyjnego, proponujemy następujący schemat działań:

- a) podjęcie przez Radę Miasta uchwał umożliwiających bezprzetargowe zawarcie umowy dzierżawy gruntu zaproponowanego przez Miasto oraz umowy nabycia przez Inwestora tego gruntu;
- b) zawarcie przez Miasto jako właściciela domów rodzinnych oraz lokatorów tych domów umów, w których każdy z lokatorów wyrazi zgodę na zamianę lokalu pod warunkiem wybudowania przez Inwestora w określonym czasie lokali mieszkalnych o standardzie i w lokalizacji uprzednio przedstawionej lokatorom,



- c) zawarcie przez Miasto umów nabycia lub zamiany lokali stanowiących odrębne nieruchomości w domach rodzinnych od ich właścicieli, zatem przed przystąpieniem inwestora do realizacji przedsięwzięcia Miasto stanie się właścicielem wszystkich lokali w domach rodzinnych;
- d) zawarcie umowy dzierżawy (zgodnie z postanowieniami, które zagwarantowane zostanie prawo do zabudowy gruntu oraz możliwość skorzystania z uprawnień określonych w art. 37 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami) gruntu wskazanego przez Miasto na czas oznaczony 10 lat,
- e) zabudowa gruntu wskazanego przez Miasto poprzez wybudowanie przez Inwestora budynków mieszkalnych dla obecnych lokatorów domów rodzinnych;
- f) nabycie przez Inwestora prawa własności zabudowanego gruntu uprzednio oddanego w dzierżawę Inwestorowi;
- g) zamiana zabudowanej nieruchomości, o której mowa w punkcie e) powyżej, na nieruchomość, na której znajdują się domy rodzinne;
- h) przeniesienie lokatorów z domów rodzinnych do nowo wybudowanych budynków mieszkalnych.

Takie działanie znacznie przyspieszyłoby realizację zamierzonej rewitalizacji połączonej z poprawą warunków mieszkaniowych obecnych mieszkańców domów rodzinnych. Zapewniamy również, że przy zamianie nieruchomości obowiązującą byłaby zasada równowagi wartości tzn. wartość przekazanych Miastu nowych budynków mieszkalnych nie będzie niższa niż wartość nieruchomości zabudowanej istniejącymi domami rodzinnymi. Ponadto według przedstawionego przez nas planu Miasto zachowa, przez cały okres inwestycji budowlanej, prawo do gruntu wydzierżawionego na rzecz Inwestora, na którym będą budowane nowe budynki mieszkalne.

Oczekuję na wyznaczenie terminu spotkania i podjęcia działań zmierzających do przygotowania szczegółowego opisu całej operacji wraz z harmonogramem działań.

Z poważaniem

PROKURENT

TED BENNETT

MNE INVESTMENT Sp. z o.o.
90-350 Łódź, ul. Tymienieckiego 2
REGON 140177520
NIP 527-24-74-298

OPAL PROPERTY DEVELOPMENTS Spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie ul. Księcia Józefa 186,
30-243 Kraków, Sąd Rejonowy dla Krakowa-Sródmieścia w Krakowie Wydział XI Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego Kapitał zakładowy: 500.000 PLN, KRS: 0000278172,
REGON: 120425896, NIP: 6772286614, **ADRES KORESPONDENCYJNY ul. Tymienieckiego 25**
90-350 Łódź, Polska, tel. 0 48 42 270 00 20, www.op-developments.com