



**Lista dokumentów i informacji niezbędnych  
do przeprowadzenia badania *due diligence* nieruchomości  
położonej przy szlaku kolejowym Łódź-Koluszki w Łodzi  
9 listopada 2018 r.**

---

W związku z ogłoszeniem przez Prezydenta Miasta Łodzi ustnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż m. in. nieruchomości położonej w Łodzi przy szlaku kolejowym Łódź-Koluszki, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 367, obręb S-2, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr LD1M/00268262/4 („**Nieruchomość**”), której właścicielem jest Gmina Miasto Łódź („**Właściciel**”), poniżej przedstawiamy listę dokumentów i informacji, o których przekazanie (w kopiach/skanach) prosimy w celu zapoznania się i zbadania stanu prawnego Nieruchomości przed przetargiem.

Zwracamy uwagę, że nie wszystkie dokumenty wymienione poniżej będą miały zastosowanie w odniesieniu do Nieruchomości, jednak wskazanie ich na liście ma na celu uzyskanie pełnej wiedzy na temat Nieruchomości oraz uporządkowanie badania stanu prawnego Nieruchomości. Jeżeli określone dokumenty wymienione na liście nie mają zastosowania, uprzejmie prosimy o przekazanie nam informacji w tym zakresie (w postaci oświadczenia/komentarza odnoszącego się do danego punktu listy).

Lp.	Dokumenty i informacje dotyczące Nieruchomości	Odpowiedź
<b>1.</b>	<b>TYTUŁ DO NIERUCHOMOŚCI</b>	
1.1	Opis ewentualnych danych i okoliczności nieujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, wraz ze wskazaniem przyczyn nieujawnienia tych danych i okoliczności oraz stosownych dokumentów.	
1.2	Aktualny wypis z rejestru gruntów dla Nieruchomości, wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej. Wskazanie ewentualnych danych nieujawnionych w rejestrze (np. budynki, budowle, sieci energetyczne, ciekі wodne itp.) wraz z oznaczeniem ich na mapie.	
1.3	Aktualne wypisy z kartoteki budynków dla Nieruchomości.	
1.4	Informacja na temat aktualnego sposobu zagospodarowania i korzystania z Nieruchomości.	
1.5	Informacje i dokumenty w zakresie dostępu Nieruchomości do drogi	

	publicznej.	
<b>1.6</b>	Umowy, orzeczenia (z klauzulami prawomocności) i decyzje administracyjne (z klauzulami ostateczności) dotyczące nabycia tytułu prawnego do Nieruchomości przez Właściciela oraz jego poprzedników prawnych, w szczególności: (i) decyzja Krajowej Komisji Ułaszczeniowej Nr K KU-132/13 z dnia 15 listopada 2013 r. stwierdzająca nabycie z mocy prawa własności nieruchomości, (ii) decyzja Wojewody Łódzkiego nr GN.III./SP.V.7220/2/2202/MJ/04 z dnia 18 grudnia 2007 r. stwierdzająca nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność skarbu państwa oraz własności budynków i innych urządzeń, (iii) umowa zamiany z dnia 17 października 2011 r. (Rep. A nr 9555/2011) oraz wszelkie inne dokumenty odnoszące się do nabycia tytułu prawnego do Nieruchomości przez Właściciela i jego poprzedników prawnych, w tym m.in. uchwały wspólników i zgody małżonków na zbycie i nabycie Nieruchomości, decyzje administracyjne wyrażające zgodę na nabycie Nieruchomości, pełnomocnictwa.	
<b>1.7</b>	Umowy przedwstępne i inne umowy zobowiązujące dotyczące nabycia/zbycia Nieruchomości wraz z pełnomocnictwami.	
<b>1.8</b>	Wszelkie prawa osób trzecich, w tym służebności osobiste, gruntowe, przesyłu, hipoteki lub inne ograniczone prawa rzeczowe, które nie zostały ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Umowy dotyczące ustanowienia powyższych praw.	
<b>1.9</b>	Dokumenty dotyczące jakichkolwiek praw obciążających Nieruchomość z mocy prawa (takich jak użytkowanie, służebność ustanowiona na mocy decyzji administracyjnej, służebność drogi koniecznej oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy, przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia).	
<b>1.10</b>	Umowy, z których wynika prawo pierwokupu osób trzecich do	

	Nieruchomości, umowy ustanawiające prawo odkupu Nieruchomości na rzecz osób trzecich.	
<b>1.11</b>	Wszelkie umowy, inne dokumenty lub akty zawarte z właścicielami/użytkownikami sąsiednich nieruchomości lub z innymi osobami trzecimi, dotyczące współkorzystania z Nieruchomości lub sąsiednich nieruchomości, odpowiednio, przez właścicieli/współwłaścicieli Nieruchomości oraz właścicieli/użytkowników sąsiednich nieruchomości, wraz ze wskazaniem na mapie obszaru, którego dotyczą dane uzgodnienia.	
<b>1.12</b>	Wszelkie decyzje administracyjne dotyczące Nieruchomości, w szczególności: decyzje zatwierdzające podział lub podział i scalenie działek stanowiących Nieruchomość, decyzje o rozgraniczeniu Nieruchomości, decyzje o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej lub leśnej, decyzje o wywłaszczeniu Nieruchomości, z klauzulami ostateczności. Informacja na temat wszelkich postępowań dotyczących Nieruchomości, w szczególności w zakresie wymienionym w zdaniu powyżej (w tym postępowań toczących się) wraz z wszelkimi dokumentami dotyczącymi tych postępowań.	
<b>1.13</b>	Lista oraz opis roszczeń reprivatyzacyjnych dotyczących Nieruchomości oraz dokumentacja dotycząca postępowań w tym zakresie (w szczególności wszelkie decyzje administracyjne i orzeczenia sądowe, z klauzulami ostateczności/prawomocności).	
<b>1.14</b>	Dokumenty dotyczące powołanie obecnego organu uprawnionego do reprezentacji Właściciela.	
<b>2.</b>	<b>PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE</b>	
<b>2.1</b>	Aktualny wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości.	

2.2	Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, z klauzulami ostateczności. Nerozpoznane wnioski o wydanie powyższych decyzji oraz decyzje, które zostały już wydane, ale nie stały się jeszcze ostateczne.	
2.3	Decyzje o wpisie do rejestru zabytków lub ewidencji zabytków Nieruchomości, obiektów położonych na Nieruchomości lub obszar, na którym położona jest Nieruchomość. Informacje na temat innych form ochrony w odniesieniu do Nieruchomości.	
2.4	Inwentaryzacja zieleni. Informacja o położeniu na Nieruchomości drzew lub krzewów, których usunięcie wymaga zezwolenia. Decyzje zezwalające na usunięcie drzew lub krzewów z Nieruchomości, z klauzulami ostateczności, oraz informacją, czy zostały wykonane w całości lub w części. Potwierdzenie uiszczenia odpowiednich opłat.	
<b>3.</b>	<b>PROCES BUDOWLANY</b>	
3.1	Decyzje administracyjne dotyczące procesu budowlanego prowadzonego (w przeszłości lub obecnie) lub planowanego na Nieruchomości, w szczególności wszelkie pozwolenia na budowę, rozbiórkę i użytkowanie (dotyczące wzniesienia, rozbudowy, przebudowy, remontu itd. budynków lub innych obiektów położonych na Nieruchomości), decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach, z klauzulami ostateczności. Nerozpoznane wnioski o wydanie powyższych decyzji oraz decyzje, które zostały już wydane, ale nie stały się jeszcze ostateczne.	
3.2	Dokumentacja dotycząca postępowań prowadzonych przez organy nadzoru budowlanego dotyczących budynków, budowli lub innych urządzeń położonych na Nieruchomości, w tym wszelkie decyzje wydane przez organy nadzoru budowlanego, z klauzulami ostateczności.	

3.3	Zgłoszenie robót budowlanych w przypadku, gdy pozwolenie na budowę nie jest wymagane, oraz informacja na temat ewentualnych sprzeciwów zgłoszonych przez odpowiednie organy administracji publicznej, wraz z powiązaną dokumentacją.	
3.4	Umowy dotyczące procesu budowlanego prowadzonego (w przeszłości lub obecnie) lub planowanego na Nieruchomości, w tym umowy z projektantami i wykonawcami, w szczególności dotyczące przeniesienia na Właściciela praw autorskich oraz praw zależnych do dokumentacji architektonicznej oraz projektowej oraz pozostających w mocy gwarancji udzielonych w stosunku robót budowlanych przeprowadzonych na Nieruchomości.	
3.5	Umowy lub zgody sąsiadów na prowadzenie prac budowlanych w granicy działki.	
3.6	Umowy dotyczące dysponowania sąsiednimi nieruchomościami na cele budowlane.	
3.7	Lista i opis (wraz ze wskazaniem daty wzniesienia i oznaczeniem na mapie) budynków, budowli i innych urządzeń położonych na Nieruchomości (w tym urządzeń infrastruktury technicznej), wraz z opisem działalności w nich prowadzonej.	
<b>4.</b>	<b>OCHRONA ŚRODOWISKA</b>	
4.1	Wszelkie decyzje (oraz zgłoszenia) dotyczące ochrony środowiska, w szczególności dotyczące emisji do powietrza, gospodarki odpadami, gospodarki wodnej, emisji hałasu ( <i>jeśli dotyczy</i> ).	
4.2	Oświadczenie, że dotychczasowa działalność prowadzona na Nieruchomości jest i była prowadzona zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska oraz uzyskanymi decyzjami, pozwoleniami lub informacja o dokonanych/zaistniałych naruszeniach	

	przepisów dotyczących ochrony środowiska lub decyzji administracyjnych (w tym - informacja dot. ewentualnych opłat podwyższonych/administracyjnych kar pieniężnych należnych/naliczonych w związku z korzystaniem z Nieruchomości).	
<b>4.3</b>	Aktualna lista źródeł emisji do środowiska (emisje do powietrza, wody, gleby/ziemi, emisje hałasu, promieniowana elektromagnetycznego itp.).	
<b>4.4</b>	Wszelkie umowy porozumienia/ugody (wraz ze wszystkimi załącznikami i aneksami) dotyczące ochrony środowiska, w szczególności dotyczące dostaw wody i odprowadzania ścieków, umowy dotyczące gospodarki odpadami itp.	
<b>4.5</b>	Informacja o istniejącym/ prawdopodobnym zanieczyszczeniu Nieruchomości, w tym środowiska hydro-geologicznego	
<b>4.6</b>	Dokumentacja dotycząca badania zanieczyszczenia gleby i ziemi.	
<b>4.7</b>	Informacja dotycząca obecności azbestu w budynkach/na Nieruchomości.	
<b>4.8</b>	Protokoły kontroli Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska – wraz z zarządzeniami pokontrolnymi oraz informacją o sposobie ich realizacji.	
<b>4.9</b>	Audyty i przeglądy ekologiczne.	
<b>4.10</b>	Informacja nt. form ochrony przyrody (parki narodowe, rezerваты, obszary Natura 2000 itp.) oraz stref ochronnych - w odniesieniu do Nieruchomości lub jej otoczenia.	
<b>4.11</b>	Informacja nt. wykorzystywania/znajdowania się na Nieruchomości substancji niebezpiecznych (w tym radioaktywnych) oraz substancji objętych regulacjami ustawy z dnia 15 maja 2015 r. o substancjach	

	zubożających warstwę ozonową oraz o niektórych fluorowanych gazach cieplarnianych.	
4.12	Postępowania sądowe lub postępowania administracyjne w sprawach z zakresu ochrony środowiska dotyczące Nieruchomości.	
4.13	Kopie wszelkiej korespondencji odnoszącej się do Nieruchomości dotyczącej ochrony środowiska prowadzonej z organami administracji publicznej, w szczególności dotyczącej naruszeń przepisów dotyczących ochrony środowiska, odmowy udzielenia pozwolenia itp.	
4.14	Kopie wszelkiej korespondencji odnoszącej się do Nieruchomości, prowadzonej z sąsiadami Nieruchomości lub innymi osobami trzecimi, dotyczącej naruszeń przepisów dotyczących ochrony środowiska lub uciążliwości wynikających z korzystania z Nieruchomości.	
<b>5.</b>	<b>UMOWY DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI</b>	
5.1	Umowy, na mocy których osobom trzecim przysługują prawa do Nieruchomości, w tym w szczególności umowy najmu (podnajmu), umowy dzierżawy (poddzierżawy), umowy użyczenia, umowy użytkowania i inne umowy dotyczące korzystania z Nieruchomości wraz ze wszystkimi załącznikami oraz wszystkimi ustanowionymi zabezpieczeniami powyższych umów. Umowy o zarządzanie Nieruchomością.	
5.2	Wszelkie umowy dotyczące doprowadzania i odprowadzania mediów do lub z Nieruchomości, wywozu odpadów itp.	
5.3	Inne umowy dotyczące Nieruchomości, których stroną jest Właściciel.	
<b>6.</b>	<b>POSTĘPOWANIA I SPORY</b>	
	Informacje na temat roszczeń, orzeczeń oraz toczących się lub	



	zagrożających postępowań sądowych, administracyjnych i arbitrażowych, które mogą mieć na celu kwestionowanie tytułu prawnego do Nieruchomości, lub które mogą wpływać na ten tytuł lub w inny sposób dotyczyć Nieruchomości (w tym procesu budowlanego oraz stosunków z sąsiadami).	
<b>7.</b>	<b>PODATKI I INNE OPŁATY</b>	
<b>7.1</b>	Deklaracje na podatek od nieruchomości w odniesieniu do Nieruchomości. Decyzje organów podatkowych dotyczące Nieruchomości. Zaświadczenie potwierdzające brak zaległości w zapłacie podatku od nieruchomości.	
<b>7.2</b>	Decyzje, dokumenty i informacje dotyczące opłaty adiacenckiej (opłata ustalona w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego lub środków UE albo scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości).	
<b>8.</b>	<b>INNE INFORMACJE</b>	
	Informacja o wszystkich niewymienionych w niniejszej liście okolicznościach lub zdarzeniach, które mogą mieć wpływ na stan faktyczny lub prawny Nieruchomości, o których wiadomo Właścicielowi.	