

ZARZĄDZENIE Nr 925/2023
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 25 kwietnia 2023 r.

**w sprawie ogłoszenia i przeprowadzenia pisemnego przetargu nieograniczonego
na wydzierżawienie na okres 20 lat, części nieruchomości zabudowanej położonej
w Łodzi przy ul. Studenckiej 7 i 7a oraz powołania Komisji Przetargowej.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572), art. 13 ust. 1, art. 37 ust. 1 art. 38 ust. 1 i 2, art. 40 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i 3, art. 41, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344), rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 2213) oraz zarządzenia Nr 2361/2022 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 25 października 2022 r. w sprawie przeznaczenia do oddania w dzierżawę, w drodze przetargu nieograniczonego, części nieruchomości zabudowanej położonej w Łodzi przy ul. Studenckiej 7 i 7a, na okres 20 lat oraz ogłoszenia jej wykazu

zarządzam, co następuje:

§ 1. Ogłaszam pisemny przetarg nieograniczony na wydzierżawienie na okres 20 lat części nieruchomości zabudowanej położonej w Łodzi przy ul. Studenckiej 7 i 7a, oznaczonej jako część działki nr 14 w obrębie B-14, o powierzchni 16 848,00 m², uregulowanej w księdze wieczystej LD1M/00294074/0.

§ 2. Celem pisemnego przetargu nieograniczonego jest uzyskanie najkorzystniejszej wysokości miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego.

§ 3. W celu przeprowadzenia przetargu, powołuję Komisję Przetargową, zwaną dalej Komisją, w następującym składzie:

- 1) Przewodniczący – Dyrektor Wydziału Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi lub jego Zastępca;
- 2-4) Członkowie:
 - dwóch pracowników Departamentu Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi;
 - Dyrektor Wydziału Sportu w Departamencie Rewitalizacji i Sportu Urzędu Miasta Łodzi lub wyznaczony przez niego pracownik.

§ 4. Komisja przeprowadza przetarg, o którym mowa w § 1, zgodnie z „Warunkami przetargu”, stanowiącymi załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 5. Jeżeli przetarg zakończy się wynikiem negatywnym Komisja, o której mowa w § 3 przeprowadza kolejne przetargi.

§ 6. Komisja przeprowadza przetargi, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 2213) oraz zgodnie z „Warunkami przetargu”.

§ 7. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Wydziału Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi.

§ 8. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

WARUNKI PRZETARGU

§ 1. 1. Przetarg na wydzierżawienie na okres 20 lat części nieruchomości zabudowanej położonej w Łodzi przy ul. Studenckiej 7 i 7a, oznaczonej jako część działki nr 14 w obrębie B-14, o powierzchni 16 848,00 m², uregulowanej w księdze wieczystej LD1M/00294074/0, przeprowadza się w formie pisemnego przetargu nieograniczonego.

2. Wydzierżawienie części nieruchomości następuje z przeznaczeniem na usługi rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 2. 1. Opisana część nieruchomości przy ul. Studenckiej 7 i 7a stanowi część kompleksu wypoczynkowego „Arturówek”. Teren ten zabudowany jest:

- 1) 14 domkami typu „Kampinos”,
- 2) 6 domkami typu „Dąbrowa”,
- 3) 3 domkami typu „Brda”,
- 4) 1 domkiem typu „Mikołajki”,
- 5) 2 pawilonami murowanymi,
- 6) budynkiem recepcyjno – konferencyjnym,
- 7) budynkiem sanitarnym,
- 8) budynkiem pomieszczenia baru,
- 9) niewykończonym budynkiem murowanym o funkcji biurowo-administracyjnej (budynek został zaprojektowany aby pełnić funkcje administracyjne; powierzchnia użytkowa budynku wynosi 563,68 m², na którą składają się piwnica, parter budynku i poddasze; budynek nie posiada zezwolenia na użytkowanie oraz aktualnej decyzji o pozwoleniu na budowę),
- 10) obiektem tzw. Bacówki - wzniesionym przez poprzedniego dzierżawcę (wymagającym legalizacji).

2. Przedmiotowa działka ma kształt nieregularnego wielokąta i uzbrojona jest w media: energię, wodę, kanalizację sanitarną. Na działce tej znajdują się naniesienia roślinne w wieku szacunkowym powyżej 10 lat, brak jest pomników przyrody. Teren przedmiotowej części nieruchomości graniczy bezpośrednio ze zwartym terenem leśnym kompleksu Lasu Łagiewnickiego. Obecnie opisaną częścią nieruchomości administruje Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Łodzi.

3. Zgodnie z opinią Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi obsługa komunikacyjna niniejszej części nieruchomości powinna się odbywać na dotychczasowych zasadach, tj. poprzez istniejący zjazd z ul. Studenckiej.

4. Zieleń występująca na przedmiotowej części nieruchomości podlega ochronie ogólnej z art. 2 ust. 1 pkt 8 i art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916, 1726, 2185 i 2375) oraz art. 74 ust. 1 i 2 oraz art. 75 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 i 2687).

5. Zgodnie z informacjami przekazanymi przez gestorów sieci na przedmiotowej części nieruchomości znajdują się:

- 1) kanał sanitarny D=0,20 m z pasem ochronnym o szer. 5,0 m po obu stronach licząc od zewnętrznej krawędzi przewodu wraz z terenem nad kanałem, w których nie wolno dokonywać zabudowy i stałych naniesień;
- 2) wodociąg \varnothing 90/80 mm, z pasem ochronnym o szer. 2,5 m po obu stronach licząc od osi przewodu;
- 3) dwie energetyczne linie kablowe nN 0,4kV z pasami ochronnymi o szer. 0,5 m po obu stronach kabli na całej ich długości;
- 4) energetyczne złącze kablowe nN 0,4kV.

Z uwagi na to, że od 2020r. ośrodek pozostaje nieużytkowany, nie jest znany aktualny stan instalacji.

6. Przez teren przedmiotowej części nieruchomości nie przebiegają przewody gazowe eksploatowane przez Polską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o., brak sieci ciepłowniczych stanowiących własność Veoli Energia Łódź S.A. oraz brak infrastruktury sieciowej stanowiącej własność Orange Polska S.A.

7. Na przedmiotowej części nieruchomości mogą znajdować się także inne sieci lub strefy ochronne sieci zlokalizowanych na nieruchomościach przyległych, nie opisane przez gestorów. Osoba wyłoniona w przetargu jako dzierżawca, winna dokonać identyfikacji sieci we własnym zakresie, zaś ewentualne ograniczenia, utrudnienia lub koszty mogące wyniknąć z istnienia tych sieci obciążają ryzyko Osoby wyłonionej w przetargu jako dzierżawcę i nie stanowią wady nieruchomości.

8. W umowie dzierżawy zostanie określony warunek dotyczący udostępnienia Miejskiemu Ośrodkowi Sportu i Rekreacji w Łodzi dostępu do prądu pod tymczasowe, sezonowe stanowiska gastronomiczne.

9. Dzierżawie będzie podlegał kompleks wypoczynkowy „Arturówek” bez wyposażenia.

10. Z uwagi na to, że od 2020 roku kompleks wypoczynkowy „Arturówek” pozostaje nieużytkowany, nie jest znany aktualny stan instalacji. W przypadku stwierdzenia awarii instalacji Osoba wyłoniona w przetargu jako dzierżawca zobowiązana będzie we własnym zakresie i na własny koszt do naprawy instalacji bez prawa regresu o zwrot poniesionych kosztów.

§ 3. Dla terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren Lasu Łagiewnickiego w rejonie ulic Okólnej i Wycieczkowej przyjęty uchwałą Nr XXXVI/938/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 października 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren Lasu Łagiewnickiego w rejonie ulic Okólnej i Wycieczkowej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4569). Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego przedmiotowy teren został oznaczony symbolem 2ZP/U (przeznaczenie terenu - zieleń urządzona oraz zabudowa usługowa, usługi hotelowe, gastronomiczne, administracji publicznej i biurowej, przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna).

§ 4. 1. Miesięczna stawka czynszu dzierżawnego dla części nieruchomości, opisanej w § 1 zostanie ustalona w drodze przetargu.

2. Stawka wywoławcza miesięcznego czynszu dzierżawnego, dla części nieruchomości wynosi: **25 530,00 zł** (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy pięćset trzydzieści złotych) netto.

3. Do miesięcznego czynszu dzierżawnego ustalonego w drodze przetargu, zostanie doliczony podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Wadium wynosi: **75 000,00 zł** (słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych).

5. Ustalony w wyniku przetargu czynsz dzierżawny płatny będzie z góry do 10. dnia każdego miesiąca i podlegać będzie corocznej waloryzacji począwszy od pierwszego

dnia miesiąca po opublikowaniu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych. W takim przypadku zmiana wysokości czynszu nie będzie stanowić podstawy do zmiany umowy dzierżawy i nie będzie wymagać podpisania aneksu do umowy.

§ 5. Warunkiem udziału w przetargu jest przedłożenie w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu przez zainteresowanych dzierżawą części nieruchomości:

- 1) dowodu **wpłaty wadium** w pieniądzu w wysokości określonej w § 4 ust. 4; wadium należy wpłacić na konto Urzędu Miasta Łodzi w Pekao Spółka Akcyjna w Łodzi - numer rachunku: 74 1240 1037 1111 0011 0911 0931;
- 2) przesłanie za pośrednictwem poczty lub złożenie w Centrum Kontakt z Mieszkańcami, wejście od Pasażu Schillera, Łódź ul. Piotrkowska 110, w zamkniętej kopercie pisemnej oferty na której należy umieścić napis „Oferta do przetargu na dzierżawę na okres 20 lat części nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Studenckiej 7 i 7a.” wraz z adresem mailowym i kontaktem telefonicznym do oferenta; wyżej opisana koperta z ofertą powinna być dodatkowo umieszczona w drugiej kopercie (zewnętrznej) z adresem do wysłania: Wydział Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi, Przetarg Ofertowy, ul. Piotrkowska 104, 90-004 Łódź;
- 3) dołączenie do oferty (może być w tej samej kopercie, o której mowa w pkt 2) kopii dowodu wniesienia wadium; w przypadku przesłania kopii dowodu wpłaty wadium w odrębnej przesyłce należy to zrobić zgodnie z opisem umieszczonym w pkt 2.

§ 6. Pisemna oferta powinna zawierać:

- 1) dane dotyczące: imienia, nazwiska i adresu osoby fizycznej albo nazwy firmy oraz adresu siedziby, jeżeli zainteresowanym jest osoba prawna, numeru identyfikacji podatkowej NIP oraz odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku spółki w organizacji należy załączyć umowę spółki, 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) datę sporządzenia oferty;
- 3) koncepcję zagospodarowania dzierżawionej nieruchomości w formie graficznej i opisowej z planowaną funkcją oraz harmonogram dokonania prac remontowych; w szczególności harmonogram oddania do użytkowania budynku, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt. 9, oraz w przypadku woli zachowania samowoli budowlanej obiektu Bacówki harmonogram jego legalizacji;
- 4) wyrażenie zgody na przetwarzanie danych osobowych, w tym nr telefonu i e-maila przez Prezydenta Miasta Łodzi jako administratora danych, zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. a rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1, z późn. zm.¹);
- 5) pisemne oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem prawnym i faktycznym oraz „Warunkami przetargu” i przyjęciu tych warunków bez zastrzeżeń;
- 6) pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z projektem umowy dzierżawy;
- 7) dowód wniesienia wadium;

¹ Zmiany wymienionego rozporządzenia zostały ogłoszone w Dz. Urz. UE L 127 z 23.05.2018, str. 2 oraz w Dz. Urz. UE L 74 z 04.03.2021, str. 35.

- 8) oferowaną miesięczną stawkę czynszu dzierżawnego netto wyższą niż wywoławcza;
- 9) aktualne zaświadczenie z właściwego Urzędu Skarbowego o braku zaległości podatkowych, lub uzyskaniu zgody na zwolnienie lub rozłożeniu na raty zaległych płatności – datowane nie wcześniej niż 6 tygodni przed upływem składania ofert;
- 10) aktualne zaświadczenie z właściwego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o nie zaleganiu w płatnościach, lub uzyskaniu zgody na zwolnienie lub rozłożeniu na raty zaległych płatności – datowane nie wcześniej niż 6 tygodni przed upływem składania ofert;
- 11) oświadczenie o nie posiadaniu zaległości finansowych względem Miasta Łódź;
- 12) dowody wiarygodności finansowej, o których mowa w § 7 ust. 5 pkt. 3.

§ 7. 1. Przetarg składa się z dwóch części: jawnej i niejawnej.

2. Część jawna odbywa się w obecności oferentów w miejscu i terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu. Przewodniczący Komisji Przetargowej otwiera przetarg, przekazując oferentom informacje o warunkach i przedmiocie dzierżawy, o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy dzierżawy oraz o możliwości zamknięcia przetargu bez wybierania którejkolwiek z ofert.

3. Komisja Przetargowa:

- 1) podaje liczbę otrzymanych ofert;
- 2) dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza dowody, o których mowa w § 5 pkt 3;
- 3) dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert;
- 4) przyjmuje ewentualne wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów;
- 5) weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu;
- 6) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu;
- 7) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

4. Część niejawna przetargu odbywa się bez obecności oferentów. Komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert wybierając najkorzystniejszą bądź stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych.

5. Kryterium wyboru oferty są:

- 1) oferowana miesięczna stawka czynszu dzierżawnego netto;
- 2) przedłożona w ofercie „Koncepcja wykorzystania części nieruchomości położonej przy ul. Studenckiej 7 i 7a”,
- 3) wiarygodność finansowa oferenta świadcząca o możliwości faktycznego zrealizowania inwestycji zgodnie z przedstawioną koncepcją, np. promesa bankowa, informacja o posiadanych środkach bądź oświadczenie o rocznym przychodzie, za okres nie dłuższy niż ostatnie 3 lata obrotowe, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – za ten okres.

§ 8. Osoba zainteresowana udziałem w przetargu zobowiązana jest do zapoznania się ze stanem prawnym i faktycznym oraz sposobem zagospodarowania nieruchomości w terenie.

§ 9. Przetarg może się odbyć choćby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w przetargu.

§ 10. 1. W przypadku złożenia równorzędnych ofert Komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty, zawiadamiając oferentów o terminie dodatkowego przetargu.

2. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują Przewodniczący i Członkowie Komisji przetargowej oraz osoba wyłoniona w drodze przetargu jako dzierżawca.

3. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy dzierżawy.

4. Przewodniczący Komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż trzy dni od zamknięcia przetargu.

§ 11. 1. Uczestnik przetargu, który wygrał przetarg, zostanie zawiadomiony w ciągu 21 dni od dnia zamknięcia przetargu o miejscu i terminie zawarcia umowy dzierżawy.

2. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. W wypadku złożenia skargi na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu, termin zawarcia umowy wyznaczony zostanie po rozpatrzeniu skargi.

§ 12. 1. Wadium wpłacone przez uczestnika wygrywającego przetarg zalicza się na poczet miesięcznego czynszu dzierżawnego.

2. Wadium wpłacone przez innych uczestników przetargu, podlega zwrotowi na wskazane konto, w terminie nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu.

3. Jeżeli osoba wyłoniona w przetargu jako dzierżawca, nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie wskazanym w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

§ 13. Osoba wyłoniona w przetargu jako dzierżawca zobowiązana będzie do zawarcia umowy dzierżawy, na warunkach określonych przez Miasto Łódź w projekcie umowy dzierżawy.

§ 14. 1. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Miasta Łodzi o zapłatę czynszu dzierżawnego, Osoba wyłoniona w przetargu jako dzierżawca zobowiązana będzie do poddania się, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, egzekucji do wysokości dwunastokrotności tego czynszu składając oświadczenie w formie aktu notarialnego, w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy dzierżawy ze wskazaniem, że Miasto Łódź będzie uprawnione do wystąpienia o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie 6 miesięcy od dnia wygaśnięcia umowy dzierżawy. Na podstawie powyższego aktu notarialnego Miasto Łódź będzie uprawnione do jednokrotnego lub kilkukrotnego występowania o nadanie klauzuli wykonalności.

2. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Miasta Łodzi o wydanie nieruchomości opisanej w § 1, po zakończeniu umowy dzierżawy, jak i w przypadku jej wcześniejszego rozwiązania, Osoba wyłoniona w przetargu jako dzierżawca zobowiązana będzie do poddania się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego i w tym zakresie na podstawie art. 777 § 2 Kodeksu postępowania cywilnego złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy. Osoba wyłoniona w przetargu jako dzierżawca zobowiązana będzie do wydania nieruchomości w terminie 1 miesiąca od dnia wezwania przez Miasto Łódź do jej wydania.

3. W treści aktów notarialnych określonych w ust. 1 i 2 zostanie zastrzeżone, że wystąpienie przez Miasto Łódź o nadanie klauzuli wykonalności tytułom egzekucyjnym określonym w ust. 1 i 2 będzie uzależnione od wcześniejszego bezskutecznego pisemnego, pod rygorem nieważności, wezwania i wyznaczenia dodatkowego 21-dniowego terminu Osobie wyłonionej w przetargu jako dzierżawca do odpowiednio zapłaty zaległego czynszu lub 21-dniowego terminu do wydania nieruchomości.

4. Osoba wyłoniona w przetargu jako dzierżawca zobowiązana będzie do przedłożenia Miastu Łódź, aktów notarialnych, o których mowa w ust. 1 i 2, w terminie 14 dni od dnia ich sporządzenia, a ich nie złożenie w powyższym terminie będzie uprawniało Miasto Łódź do rozwiązania umowy dzierżawy, z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.

5. Osoba wyłoniona w przetargu jako dzierżawca ponosi koszty aktów notarialnych, o których mowa w ust. 1 i 2.

§ 15. W sprawach nieuregulowanych w „Warunkach przetargu” stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości oraz Kodeksu cywilnego.

§ 16. Prezydent Miasta Łodzi zastrzega sobie prawo do odwołania ogłoszonego przetargu z ważnych powodów.