

ZARZĄDZENIE Nr 4899 /VII/16
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 28 listopada 2016 r.

w sprawie ogłoszenia i przeprowadzenia pisemnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości położonych w Łodzi przy ul. Strażackiej bez numeru oraz powołania Komisji Przetargowej.

Na podstawie art. 30 ust. 1 i 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i 1579), art. 37 ust. 1, art. 38 ust. 1 i 2, art. 39, art. 40 ust. 1 pkt 3, ust. 2 i 3, art. 41 i art. 67 ust. 1 i 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 65, 1250, 1271 i 1579), rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2014 r. poz. 1490), uchwały Nr XXVIII/732/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 kwietnia 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonych w Łodzi przy ul. Strażackiej bez numeru oraz zarządzenia Nr 3725/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 7 czerwca 2016 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w drodze przetargu, nieruchomości położonych w Łodzi przy ul. Strażackiej bez numeru oraz ogłoszenia ich wykazu

zarządzam, co następuje:

§ 1. Ogłaszam pisemny przetarg nieograniczony na sprzedaż nieruchomości, stanowiących własność Miasta Łodzi, położonych w Łodzi przy ul. Strażackiej bez numeru, oznaczonych jako działki nr 476/14 i 476/3 w obrębie G-27, o łącznej powierzchni 3 968 m², dla których prowadzone są księgi wieczyste nr LD1M/00127202/6 i LD1M/00073725/4.

§ 2. 1. Celem pisemnego przetargu nieograniczonego jest uzyskanie najkorzystniejszej oferty.

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

- 1) Przewodniczący – Dyrektor Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi lub jego Zastępca;
- 2-5) Członkowie:
 - Dyrektor lub pracownik Biura Architekta Miasta w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi;
 - Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi lub jego Zastępca;
 - pracownik na Samodzielnym Stanowisku ds. Przetargów na Sprzedaż Nieruchomości w Wydziale Zbywania i Nabywania Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi;
 - pracownik Oddziału Zbywania Nieruchomości Mieszkaniowych lub Oddziału Zbywania Nieruchomości Gospodarczych w Wydziale Zbywania i Nabywania Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi.

§ 3. Jeżeli pierwszy przetarg zakończy się wynikiem negatywnym Komisja przeprowadza drugi przetarg.

§ 4. 1. Jeżeli drugi przetarg zakończy się wynikiem negatywnym, nieruchomości opisane w § 1 niniejszego zarządzenia, mogą być zbyte w drodze rokowań za cenę ustaloną w tych rokowaniach.

2. Rokowania przeprowadza Komisja, powołana w § 2 ust. 2 niniejszego zarządzenia.

§ 5. Komisja przeprowadza przetargi oraz rokowania, 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. Nr 2014 r. poz. 1490) oraz zgodnie z „Warunkami przetargu” i „Warunkami rokowań”, stanowiącymi załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszego zarządzenia.

§ 6. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi.

§ 7. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.



PREZYDENT MIASTA
Hanna Zdanowska
Hanna ZDANOWSKA

Załącznik Nr 1
do zarządzenia Nr 4899 /VII/16
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 28 listopada 2016 r.

WARUNKI PRZETARGU

§ 1. Przetarg na sprzedaż nieruchomości, stanowiących własność Miasta Łodzi, położonych w Łodzi przy ul. Strażackiej bez numeru, oznaczonych jako działki nr 476/14 i 476/3 w obrębie G-27, o łącznej powierzchni 3 968 m², dla których prowadzone są księgi wieczyste nr LD1M/00127202/6 i LD1M/00073725/4 przeprowadza się w formie przetargu pisemnego nieograniczonego.

§ 2. 1. Teren nieruchomości jest utwardzony płytami betonowymi, ogrodzony siatką rozpiętą na żelbetowych słupkach. Na terenie działki 476/3 znajdują się ruiny budynku obsługi parkingu o powierzchni zabudowy wynoszącej ok. 25 m².

2. Na nieruchomościach znajdują się:

- 1) sieć wodociągowa ø300 mm, dla której konieczne jest zachowanie pasa ochronnego wolnego od zabudowy i stałych naniesień wynoszącego 5 m z obu stron przewodu licząc od krawędzi zewnętrznych – stanowiąca własność Łódzkiej Spółki Infrastrukturalnej Sp. z o.o.; właściciel sieci zainteresowany jest ustanowieniem służebności przesyłu, polegającej na prawie nieograniczonego dostępu osób upoważnionych przez Łódzką Spółkę Infrastrukturalną Sp. z o.o. do urządzenia, w tym wejścia oraz wjazdu pojazdów mechanicznych w zakresie niezbędnym do eksploatacji, usuwania awarii, dokonywania napraw, remontów, konserwacji i modernizacji oraz ewentualnej likwidacji lub demontażu tego urządzenia; obecnie Wydział Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi prowadzi postępowanie w sprawie ustanowienia ww. służebności przesyłu;
- 2) przyłącze wodociągowe ø40 mm (zakończone studnią wodomierzową) wybudowane w 1988 r., które obecnie nie jest użytkowane, przyłącze nie stanowi własności Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.;
- 3) w pasie drogowym ulicy Strażackiej, w odległości ok. 2,5 m usytuowana jest sieć wodociągowa ø300 mm, której pas ochronny wolny od zabudowy i stałych naniesień wynoszący 5 m z obu stron przewodu licząc od krawędzi zewnętrznych, obejmuje przeznaczone do zbycia nieruchomości – stanowiąca własność Łódzkiej Spółki Infrastrukturalnej Sp. z o.o.; właściciel sieci zainteresowany jest ustanowieniem służebności przesyłu, polegającej na prawie nieograniczonego dostępu osób upoważnionych przez Łódzką Spółkę Infrastrukturalną Sp. z o.o. do urządzenia, w tym wejścia oraz wjazdu pojazdów mechanicznych w zakresie niezbędnym do eksploatacji, usuwania awarii, dokonywania napraw, remontów, konserwacji i modernizacji oraz ewentualnej likwidacji lub demontażu tego urządzenia; obecnie Wydział Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi prowadzi postępowanie w sprawie ustanowienia ww. służebności przesyłu;
- 4) abonencka sieć oświetlenia terenu, dla której PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź-Miasto nie posiada dokumentacji techniczno-prawnej;
- 5) infrastruktura teletechniczna służąca do świadczenia usług telekomunikacyjnych, stanowiąca własność Orange Polska S.A.

3. 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 wyniknąć dla nabywcy z istnienia tych sieci obciążają ryzyko nabywcy i nie stanowią wady nieruchomości.

4. Zgodnie z opinią Zarządu Dróg i Transportu obsługa komunikacyjna powinna odbywać się od strony ul. Strażackiej z wykorzystaniem istniejącego zjazdu na działkę nr 476/3. Opinia ta nie stanowi zgody zarządcy drogi na lokalizację zjazdu, która może być wydana zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440). Budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację lub przebudowę zjazdu. Budowę zjazdu na własny koszt – bez prawa roszczeń do sprzedającego – wykonuje nabywca nieruchomości.

5. Ewentualne usunięcie przez przyszłego nabywcę drzew i krzewów znajdujących się na nieruchomościach, może nastąpić jedynie na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Łodzi wydanej przez Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa w Departamencie Spraw Społecznych Urzędu Miasta Łodzi.

6. Niezależnie od podanych informacji, nabywca odpowiada za samodzielne zapoznanie się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości oraz jej aktualnym sposobem zagospodarowania, jej parametrami oraz możliwością zagospodarowania, zgodnie z koncepcją stanowiącą element oferty przetargowej. Rozpoznanie wszelkich warunków faktycznych i prawnych niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji, określonej w koncepcji stanowiącej element oferty przetargowej, leży w całości po stronie nabywcy i stanowi obszar jego ryzyka.

7. Naniesienie znajdujące się na nieruchomości, opisane w ust. 1 nie posiada żadnej wartości. Celem ekonomicznym sprzedaży jest sprzedaż gruntu.

§ 3. 1. Dla przedmiotowych nieruchomości brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

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 te nieruchomości granicami obszaru oznaczonego symbolem MW – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 4. 1. Cena wywoławcza nieruchomości wynosi **2 500 000,00 zł** (słownie: dwa miliony pięćset tysięcy złotych) netto.

2. Wadium wynosi **250 000,00 zł** (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych).

3. Do ceny nabycia nieruchomości doliczony zostanie podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującymi przepisami (obecnie 23%).

§ 5. Warunkiem udziału w przetargu przez zainteresowanych nabyciem nieruchomości jest dokonanie w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu:

- 1) wpłaty wadium w pieniądzu w wysokości określonej w § 4 ust. 2; wadium należy wpłacić na rachunek bankowy Urzędu Miasta Łodzi w GETIN Noble Banku Spółka Akcyjna Oddział w Łodzi – numer: 35 1560 0013 2026 0000 0026 0017;
- 2) złożenia w zamkniętej kopercie pisemnej oferty, na której należy umieścić napis „Oferta w przetargu na sprzedaż nieruchomości położonych w Łodzi przy ul. Strażackiej bez

numeru”, w Wydziale Zbywania i Nabywania Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi ul. Piotrkowska 104, pok. 464;

- 3) złożenia 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 w Łodzi przy ul. Strażackiej bez numeru”.

§ 6. 1. Pisemna oferta powinna zawierać:

- 1) dane dotyczące: imienia, nazwiska, nr PESEL i adresu osoby zainteresowanej albo nazwy firmy, numeru identyfikacji podatkowej NIP i adresu siedziby, jeżeli zainteresowanym jest osoba prawna lub inny podmiot oraz odpisu zupełnego 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) 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 § 1–3, przedstawioną w formie opisowej i graficznej oraz wizualizację obiektów (pliki JPG i AVI), proponowane przez oferenta, sporządzone zgodnie z § 8;
- 4) datę sporządzenia oferty;
- 5) pisemne oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem prawnym i faktycznym oraz ze sposobem zagospodarowania nieruchomości w terenie oraz „Warunkami przetargu” i przyjęciu tych warunków bez zastrzeżeń;
- 6) pisemne oświadczenie o zobowiązaniu się nabywcy do zagospodarowania nieruchomości zgodnie z przedłożoną ofertą;
- 7) oferowaną cenę wyższą niż cena wywoławcza;
- 8) program realizacji inwestycji określający co najmniej szacunkowy koszt realizacji inwestycji oraz źródła finansowania inwestycji;
- 9) projekt dokumentu gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, o którym mowa w § 10 ust. 5 w przypadku gdy nabywca jako formę zabezpieczenia roszczeń Miasta Łodzi wybierze gwarancję bankową lub ubezpieczeniową;
- 10) aktualny operat szacunkowy nieruchomości, o którym mowa w § 10 ust. 4, w przypadku, gdy nabywca jako formę zabezpieczenia roszczeń Miasta Łodzi wybierze ustanowienie hipoteki na innej nieruchomości.

2. Oferent może dołączyć do oferty dodatkowe dokumenty potwierdzające posiadany potencjał umożliwiający realizację inwestycji. W szczególności oferent może przedłożyć dokumenty potwierdzające dysponowanie wiedzą, doświadczeniem oraz potencjałem technicznym, umożliwiającymi realizację 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 3 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 uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży oraz o możliwości zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

3. Komisja Przetargowa w części jawnej:

- 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, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 8.

§ 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) funkcja podstawowa – mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca – usługowa zlokalizowana wyłącznie w parterach i obrysie budynków mieszkalnych;
- 3) obowiązująca linia zabudowy – od południa równoległa do ul. Strażackiej, w odległości min. 10m od granicy działek drogowych, nawiązująca do istniejącej zabudowy na sąsiednich działkach położonych wzdłuż ul. Strażackiej;
- 4) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy do łącznej powierzchni działek nr 476/14 i 476/3 – od 0,2 do 0,3;
- 5) wysokość zabudowy – do pięciu kondygnacji naziemnych;
- 6) geometria dachu – płaski (spadek połąci do 10%);
- 7) obsługa komunikacyjna – na zasadach opisanych w § 2 ust. 4;
- 8) miejsca parkingowe/garażowe dla samochodów osobowych w liczbie: od 1 do 2 mp/mieszkanie, od 5 do 10 mp/1000m² powierzchni handlu i usług;
- 9) zaopatrzenie w media – 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.

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, o której mowa w § 6 ust. 1 pkt 3.

§ 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 będzie do zagospodarowania nieruchomości zgodnie z zaproponowaną w ofercie koncepcją zagospodarowania nieruchomości opisanych w § 1 – 3 oraz z warunkami wynikającymi z obowiązujących przepisów, z zachowaniem następujących zasad realizacji inwestycji:

- 1) zakończenia inwestycji – w terminie do 60 miesięcy od daty podpisania umowy sprzedaży; przez zakończenie inwestycji (budowy) rozumie się uzyskanie ostatecznego pozwolenia na użytkowanie obiektów, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290, 961, 1165 i 1250);
- 2) zapłaty na rzecz Miasta Łodzi kary umownej w wysokości 500 000,00 zł (pięćset tysięcy złotych) w przypadku nie wywiązania się z obowiązku zagospodarowania nieruchomości w terminie określonym w pkt 1 lub zgodnie z koncepcją i wizualizacją obiektów przedstawionych w ofercie;
- 3) 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. 2 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 1;
- 4) niezależnie od zastrzeżonej kary umownej Miasto Łódź będzie uprawnione do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przenoszącego jej wysokość;
- 5) ustanowienia w umowie sprzedaży nieruchomości – celem zabezpieczenia wiarygodności Miasta Łodzi z tytułu kary umownej opisanej w pkt 2:
 - a) hipoteki w wysokości 750 000,00 zł (słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) w przypadku objęcia nabywanych nieruchomości jedną księgą wieczystą,
 - b) hipoteki łącznej w wysokości 750 000,00 zł (słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) wspólnie obciążającej nabywane nieruchomości w przypadku objęcia tych nieruchomości więcej niż jedną księgą wieczystą;
- 6) zawarcia w umowie sprzedaży nieruchomości zobowiązania, że Nabywca:

- a) nie dokona zbycia nieruchomości w drodze sprzedaży, darowizny, zamiany lub w trybie art. 453 Kodeksu cywilnego, do dnia wpisu hipoteki w księdze wieczystej, na rzecz Miasta Łodzi, o której mowa w pkt 5,
 - b) nie dokona czynności prawnych wymienionych szczegółowo w lit. a, po wygaśnięciu hipoteki ustanowionej na nieruchomości, w szczególności w przypadku zmiany formy zabezpieczenia wierzytelności Miasta Łodzi z tytułu kary umownej opisanej w pkt 2, o ile wygaśnięcie hipoteki nastąpi przed upływem 60 miesięcy od daty podpisania aktu notarialnego,
 - c) w przypadku naruszenia zobowiązań określonych w lit. a i b, nabywca nieruchomości zapłaci na rzecz Miasta Łodzi kwotę gwarancyjną w wysokości 200 000,00 zł (dwieście tysięcy złotych);
- 7) poddania się w umowie sprzedaży dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 300 000,00 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych) obejmującej obowiązek zapłaty kwoty gwarancyjnej określonej w pkt 6 lit. c wraz z odsetkami i przyznanymi kosztami postępowania, w przypadku zbycia nieruchomości objętych umową w drodze sprzedaży, darowizny, zamiany lub w trybie art. 453 Kodeksu cywilnego z naruszeniem zapisów określonych w punkcie 6 lit. a i b, ze wskazaniem, że Miasto Łódź będzie uprawnione do wystąpienia o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w ciągu 3 lat od daty dokonania czynności prawnych określonych w pkt 6 lit. a i b;
- 8) 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;
- 9) w razie, gdy wymagać będzie tego realizacja inwestycji – przeniesienia sieci, o których mowa w § 2 na warunkach uzgodnionych z ich właścicielem poza obszar terenu inwestycyjnego bez prawa regresu wobec Miasta Łódź.

3. Hipoteka, o której mowa w ust. 2 pkt 5 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. Jeżeli nabywca będzie właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym innych nieruchomości, o wartości odpowiadającej co najmniej kwocie 750 000,00 zł (słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych), potwierdzonej aktualnym operatem szacunkowym wykonanym na koszt nabywcy, bez prawa regresu wobec Miasta Łodzi, przedłożonym w sekretariacie Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości 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 5 na zasadach określonych w ust. 2 pkt 5 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 2, zamiast ustanawiania przez podmiot, który zostanie wybrany w przetargu jako nabywca nieruchomości, hipoteki opisanej w ust. 2 pkt 5. W treści gwarancji jako beneficjent gwarancji wskazane zostanie Miasto Łódź oraz zawarte zostanie zobowiązanie gwaranta nieodwołalnej, bezwarunkowej zapłaty sumy gwarancyjnej do wysokości 750 000,00 zł (słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy 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 2. 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 za opóźnienie 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 2. Podpisany przez gwaranta dokument gwarancji, zostanie przedłożony przez osobę wyłonioną jako nabywca nieruchomości, w Urzędzie Miasta Łodzi w sekretariacie Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi 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 2 nastąpi przez ustanowienie hipoteki na nabywanych nieruchomościach w sposób i na zasadach opisanych w ust. 2 pkt 5 i ust. 3; 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 Zbywania i Nabywania Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi w terminie 5 dni roboczych przed dniem podpisania umowy sprzedaży nieruchomości lub gdy dokument gwarancji z jakiegokolwiek przyczyny będzie niekompletny.

6. Miasto Łódź dopuszcza możliwość dokonania po podpisaniu umowy sprzedaży zmiany zabezpieczenia wierzytelności Miasta Łodzi z tytułu zapłaty kary umownej, o której mowa w ust. 2 pkt 2 na równoważną formę zabezpieczenia, pod warunkiem pisemnego zaakceptowania przez Miasto Łódź zaproponowanego zabezpieczenia zamiennego.

§ 11. W umowie sprzedaży nieruchomości, poza istotnymi postanowieniami umowy, zastrzeżone zostaną ponadto:

- 1) wszystkie zobowiązania nabywcy określone w „Warunkach przetargu”;
- 2) prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz Miasta Łodzi na zasadach określonych w art. 596 Kodeksu cywilnego i następnych. Prawo pierwokupu zostanie ujawnione w księdze wieczystej lub księgach wieczystych obejmujących nabywane nieruchomości.

§ 12. 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.

§ 13. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w przetargu.

§ 14. Wadium wniesione przez uczestnika wygrywającego przetarg zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.

§ 15. Wadium wniesione przez innych uczestników przetargu podlega zwrotowi na wskazany rachunek bankowy, nie później niż przed upływem 3 dni od dnia zamknięcia, odwołania, unieważnienia lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

§ 16. 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.

§ 17. 1. Wpłata ceny nabycia nieruchomości wraz z podatkiem od towarów i usług naliczonym zgodnie z obowiązującymi przepisami winna nastąpić przed zawarciem umowy przenoszącej własność na rachunek bankowy 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 rachunku bankowym przed podpisaniem umowy przenoszącej własność. Jeżeli nabywca, nie uiści 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 § 16, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wadium nie podlega zwrotowi.

2. Nabywcy, który nie uiścił ceny nabycia nieruchomości w terminie, o którym mowa w ust. 1, jak również, który bez usprawiedliwienia nie stawi się w miejscu i terminie wskazanym w zawiadomieniu, o którym mowa w § 16, nie przysługuje roszczenie o przeniesienie prawa własności nieruchomości, a wadium nie podlega zwrotowi.

§ 18. Koszty związane z nabyciem nieruchomości ponosi nabywca nieruchomości.

§ 19. 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 2016 r. poz. 1061).

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 § 16 – 18 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.

§ 20. Prezydent Miasta Łodzi może odwołać ogłoszony przetarg z ważnych powodów.

Załącznik Nr 2
do zarządzenia Nr 4899 /VII/16
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 28 listopada 2016 r.

WARUNKI ROKOWAŃ

§ 1. Przedmiotem rokowań jest sprzedaż nieruchomości opisanych w § 1 - 3 załącznika Nr 1 do zarządzenia.

§ 2. 1. Cena wywoławcza nieruchomości wynosi **2 500 000,00 zł** (słownie: dwa miliony pięćset tysięcy złotych) netto.

2. Zaliczka wynosi **250 000,00 zł** (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych).

3. Do ceny nabycia nieruchomości doliczony zostanie podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującymi przepisami (obecnie 23%).

§ 3. Warunkami udziału w rokowaniach są:

- 1) wpłata zaliczki w pieniądzu w wysokości określonej w § 2 ust. 2; zaliczkę należy wpłacić na rachunek bankowy Urzędu Miasta Łodzi w GETIN Noble Banku Spółka Akcyjna Oddział w Łodzi – numer: 35 1560 0013 2026 0000 0026 0017;
- 2) złożenie w zamkniętej kopercie pisemnego zgłoszenia, na której należy umieścić napis „Zgłoszenie w rokowaniach na sprzedaż nieruchomości położonych w Łodzi przy ul. Strażackiej bez numeru”, w Wydziale Zbywania i Nabywania Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi ul. Piotrkowska 104, pok. 464;
- 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 ul. Strażackiej bez numeru”.

§ 4. 1. Pisemne zgłoszenie powinno zawierać:

- 1) dane dotyczące: imienia, nazwiska, nr. PESEL i adresu osoby zainteresowanej albo nazwy firmy, numeru identyfikacji podatkowej NIP i adresu siedziby, jeżeli zainteresowanym jest osoba prawna lub inny podmiot oraz odpisu zupełnego 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 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 – 3 załącznika Nr 1 do zarządzenia, przedstawioną w formie opisowej i graficznej oraz wizualizację obiektów (pliki JPG i AVI), proponowane przez zgłaszającego, sporządzone zgodnie z § 7;
- 4) datę sporządzenia zgłoszenia udziału w rokowaniach;
- 5) pisemne oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem prawnym i faktycznym oraz ze sposobem zagospodarowania nieruchomości w terenie oraz „Warunkami rokowań” i przyjęciu tych warunków bez zastrzeżeń;

- 6) pisemne oświadczenie o zobowiązaniu się nabywcy do zagospodarowania nieruchomości zgodnie z przedłożonym zgłoszeniem;
- 7) proponowaną cenę;
- 8) program realizacji inwestycji określający co najmniej szacunkowy koszt realizacji inwestycji oraz źródła finansowania inwestycji;
- 9) projekt dokumentu gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, o którym mowa w § 9 ust. 5 w przypadku gdy nabywca jako formę zabezpieczenia roszczeń Miasta Łodzi wybierze gwarancję bankową lub ubezpieczeniową;
- 10) aktualny operat szacunkowy nieruchomości, o którym mowa w § 9 ust. 4, w przypadku, gdy nabywca jako formę zabezpieczenia roszczeń Miasta Łodzi wybierze ustanowienie hipoteki na innej nieruchomości.

2. Zgłaszający może dołączyć do zgłoszenia dodatkowe dokumenty potwierdzające posiadany potencjał umożliwiający realizację inwestycji. W szczególności zgłaszający może przedłożyć dokumenty potwierdzające dysponowanie wiedzą, doświadczeniem oraz potencjałem technicznym, umożliwiającymi realizację inwestycji. Jeżeli zgłaszający w tym zakresie zamierza korzystać z potencjału innych podmiotów, w takim wypadku może przedłożyć dokumenty potwierdzające możliwość korzystania z takiego potencjału.

3. Złożenie zgłoszenia 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). Zgłaszający składając zgłoszenie równocześnie przenosi na Miasto Łódź nieodpłatnie prawo do dokonywania opracowania koncepcji, o której mowa w ust. 1 pkt 3 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.

§ 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) program realizacji inwestycji.

§ 7. Proponowany w koncepcji sposób zagospodarowania nieruchomości opisanych w § 1 - 3 załącznika Nr 1 do zarządzenia oraz wizualizacja obiektów powinny uwzględniać następujące wytyczne urbanistyczne i architektoniczne w zakresie przyszłego zagospodarowania:

- 1) funkcja podstawowa – mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca – usługowa zlokalizowana wyłącznie w parterach i obrysie budynków mieszkalnych;

- 3) obowiązująca linia zabudowy – od południa równoległa do ul. Strażackiej, w odległości min. 10m od granicy działek drogowych, nawiązująca do istniejącej zabudowy na sąsiednich działkach położonych wzdłuż ul. Strażackiej;
- 4) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy do łącznej powierzchni działek nr 476/14 i 476/3 – od 0,2 do 0,3;
- 5) wysokość zabudowy – do pięciu kondygnacji naziemnych;
- 6) geometria dachu – płaski (spadek połaci do 10%);
- 7) obsługa komunikacyjna – na zasadach opisanych w § 2 ust. 4 załącznika Nr 1 do zarządzenia;
- 8) miejsca parkingowe/garażowe dla samochodów osobowych w liczbie: od 1 do 2 mp/mieszkanie, od 5 do 10 mp/1000m² powierzchni handlu i usług;
- 9) zaopatrzenie w media – na warunkach gestorów sieci.

§ 8. 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.

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, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 3.

§ 9. 1. Zgłaszający zobowiązany jest do zapoznania się ze stanem prawnym i faktycznym oraz sposobem zagospodarowania nieruchomości.

2. Osoba ustalona w rokowaniach jako nabywca nieruchomości zobowiązana będzie do zagospodarowania nieruchomości zgodnie z przedstawioną koncepcją zagospodarowania nieruchomości opisanych w § 1 – 3 załącznika Nr 1 do zarządzenia oraz z warunkami wynikającymi z obowiązujących przepisów, z zachowaniem następujących zasad realizacji inwestycji:

- 1) zakończenia inwestycji – w terminie do 60 miesięcy od daty podpisania umowy sprzedaży; przez zakończenie inwestycji (budowy) rozumie się uzyskanie ostatecznego pozwolenia na użytkowanie obiektów, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 2) zapłaty na rzecz Miasta Łodzi kary umownej w wysokości 500 000,00 zł (pięćset tysięcy złotych) w przypadku nie wywiązania się z obowiązku zagospodarowania nieruchomości w terminie określonym w pkt 1 lub zgodnie z koncepcją i wizualizacją obiektów przedstawionych w ogłoszeniu;

- 3) 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. 2 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 1;
- 4) niezależnie od zastrzeżonej kary umownej Miasto Łódź będzie uprawnione do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przenoszącego jej wysokość;
- 5) ustanowienia w umowie sprzedaży nieruchomości – celem zabezpieczenia wierzytelności Miasta Łodzi z tytułu kary umownej opisanej w pkt 2:
 - a) hipoteki w wysokości 750 000,00 zł (słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) w przypadku objęcia nabywanych nieruchomości jedną księgą wieczystą,
 - b) hipoteki łącznej w wysokości 750 000,00 zł (słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) wspólnie obciążającej nabywane nieruchomości w przypadku objęcia tych nieruchomości więcej niż jedną księgą wieczystą;
- 6) zawarcia w umowie sprzedaży nieruchomości zobowiązania, że Nabywca:
 - a) nie dokona zbycia nieruchomości w drodze sprzedaży, darowizny, zamiany lub w trybie art. 453 Kodeksu cywilnego, do dnia wpisu hipoteki w księdze wieczystej, na rzecz Miasta Łodzi, o której mowa w pkt 5,
 - b) nie dokona czynności prawnych wymienionych szczegółowo w lit. a, po wygaśnięciu hipoteki ustanowionej na nieruchomości, w szczególności w przypadku zmiany formy zabezpieczenia wierzytelności Miasta Łodzi z tytułu kary umownej opisanej w pkt 2, o ile wygaśnięcie hipoteki nastąpi przed upływem 60 miesięcy od daty podpisania aktu notarialnego,
 - c) w przypadku naruszenia zobowiązań określonych w lit. a i b, nabywca nieruchomości zapłaci na rzecz Miasta Łodzi kwotę gwarancyjną w wysokości 200 000,00 zł (dwieście tysięcy złotych);
- 7) poddania się w umowie sprzedaży dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 300 000,00 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych) obejmującej obowiązek zapłaty kwoty gwarancyjnej określonej w pkt 6 lit. c wraz z odsetkami i przyznanymi kosztami postępowania, w przypadku zbycia nieruchomości objętej umową w drodze sprzedaży, darowizny, zamiany lub w trybie art. 453 Kodeksu cywilnego z naruszeniem zapisów określonych w punkcie 6 lit. a i b, ze wskazaniem, że Miasto Łódź będzie uprawnione do wystąpienia o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w ciągu 3 lat od daty dokonania czynności prawnych określonych w pkt 6 lit. a i b;
- 8) 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;
- 9) w razie, gdy wymagać będzie tego realizacja inwestycji – przeniesienia sieci, o których mowa w § 2 załącznika Nr 1 do zarządzenia na warunkach uzgodnionych z ich właścicielem poza obszar terenu inwestycyjnego bez prawa regresu wobec Miasta Łódź.

3. Hipoteka, o której mowa w ust. 2 pkt 5 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. Jeżeli nabywca będzie właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym innych nieruchomości, o wartości odpowiadającej co najmniej kwocie 750 000,00 zł (słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych), potwierdzonej aktualnym operatem szacunkowym

wykonanym na koszt nabywcy, bez prawa regresu wobec Miasta Łodzi, przedłożonym w sekretariacie Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości 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 5 na zasadach określonych w ust. 2 pkt 5 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 2, zamiast ustanawiania przez podmiot, który zostanie wybrany w rokowaniach jako nabywca nieruchomości, hipoteki opisanej w ust. 2 pkt 5. W treści gwarancji jako beneficjent gwarancji wskazane zostanie Miasto Łódź oraz zawarte zostanie zobowiązanie gwaranta nieodwołalnej, bezwarunkowej zapłaty sumy gwarancyjnej do wysokości 750 000,00 zł (słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy 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 2. 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 za opóźnienie 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 2. Podpisany przez gwaranta dokument gwarancji, zostanie przedłożony przez osobę wyłonioną jako nabywca nieruchomości, w Urzędzie Miasta Łodzi w sekretariacie Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi 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 2 nastąpi przez ustanowienie hipoteki na nabywanych nieruchomościach w sposób i na zasadach opisanych w ust. 2 pkt 5 i ust. 3; 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 Zbywania i Nabywania Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi w terminie 5 dni roboczych przed dniem podpisania umowy sprzedaży nieruchomości lub gdy dokument gwarancji z jakiegokolwiek przyczyny będzie niekompletny.

6. Miasto Łódź dopuszcza możliwość dokonania po podpisaniu umowy sprzedaży zmiany zabezpieczenia wierzytelności Miasta Łodzi z tytułu zapłaty kary umownej, o której mowa w ust. 2 pkt 2 na równoważną formę zabezpieczenia, pod warunkiem pisemnego zaakceptowania przez Miasto Łódź zaproponowanego zabezpieczenia zamiennego.

§ 10. W umowie sprzedaży nieruchomości, poza istotnymi postanowieniami umowy, zastrzeżone zostaną ponadto:

- 1) wszystkie zobowiązania nabywcy określone w „Warunkach rokowań”;
- 2) prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz Miasta Łodzi na zasadach określonych w art. 596 Kodeksu cywilnego i następnych. Prawo pierwokupu zostanie ujawnione w księdze wieczystej obejmującej nabywaną nieruchomość.

§ 11. Rokowania można przeprowadzić, chociażby wpłynęło tylko jedno zgłoszenie spełniające warunki określone w ogłoszeniu o rokowaniach.

§ 12. Zaliczkę wniesioną przez uczestnika ustalonego przez Komisję jako nabywca nieruchomości zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.

§ 13. 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.

§ 14. 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.

§ 15. 1. Wpłata ceny nabycia nieruchomości wraz z podatkiem od towarów i usług naliczonym zgodnie z obowiązującymi przepisami winna nastąpić przed zawarciem umowy przenoszącej własność na rachunek bankowy 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 rachunku bankowym przed podpisaniem umowy przenoszącej własność. Jeżeli nabywca, nie uiszczy 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 § 14, organizator rokowań może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacona zaliczka, pobrana tytułem zabezpieczenia kosztów w przypadku uchylenia się przez nabywcę od zawarcia umowy sprzedaży, nie podlega zwrotowi.

2. Nabywcy, który nie uiszczył ceny nabycia nieruchomości w terminie, o którym mowa w ust. 1, jak również, który bez usprawiedliwienia nie stawi się w miejscu i terminie wskazanym w zawiadomieniu, o którym mowa w § 14, nie przysługuje roszczenie o przeniesienie prawa własności nieruchomości, a zaliczka pobrana tytułem zabezpieczenia kosztów w przypadku uchylenia się przez nabywcę od zawarcia umowy sprzedaży, nie podlega zwrotowi.

§ 16. Podstawę do zawarcia umowy sprzedaży stanowi protokół z przeprowadzonych rokowań.

§ 17. Koszty związane z nabyciem nieruchomości ponosi nabywca nieruchomości.

§ 18. 1. Cudzoziemcy mogą brać udział w rokowaniach na warunkach określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

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 § 14, 15 i 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 zaliczki 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 zastrzega sobie prawo do odwołania ogłoszonych rokowań z ważnych powodów oraz ich zamknięcia bez wybrania nabywcy nieruchomości.