ZARZĄDZENIE Nr 2356 /VII/15
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 23 listopada 2015 r.

w sprawie ogłoszenia i przeprowadzenia pisemnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości położonych w Łodzi przy ul. Rewolucji 1905 r. 10 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 2015 r. poz. 1515 i 1890), 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 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 i 1777) 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 XV/338/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 26 sierpnia 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonych w Łodzi przy ul. Rewolucji 1905 r. 10 oraz zarządzenia Nr 1991/VII/15 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 28 września 2015 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w drodze przetargu nieruchomości położonych w Łodzi przy ul. Rewolucji 1905 r. 10 oraz ogłoszenia ich wykazu

zarządzam, co następuje:

§ 1. Ogłaszam pisemny przetarg nieograniczony na sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Miasta Łodzi, położonych w Łodzi przy ul. Rewolucji 1905 r. 10, oznaczonych w obrębie S-1 jako działki nr: 158/2, 158/4 i 158/5 o łącznej powierzchni 1876 m^2, dla których prowadzone są księgi wieczyste nr: LD1M/00084036/7 i LD1M/00084034/3.

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

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

1) Przewodniczący	- Dyrektor Wydziału Majątku Miasta 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 lub Zastępca; - Dyrektor lub pracownik Wydziału Praw do Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi; - pracownik Wydziału Majątku Miasta 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. z 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 Majątku Miasta w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi.

§ 7. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

PREZYDENT MIASTA ŁODZI

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

Załącznik Nr 1
do zarządzenia Nr 2356 /VII/15
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 23 listopada 2015 r.

WARUNKI PRZETARGU

§ 1. Przetarg na sprzedaż nieruchomości położonych w Łodzi przy ul. Rewolucji 1905 r. 10, oznaczonych w obrębie S-1 jako działki nr: 158/2, 158/4 i 158/5 o łącznej powierzchni 1876 m^2, uregulowanych w księgach wieczystych nr: LD1M/00084036/7 i LD1M/00084034/3, przeprowadza się w formie przetargu pisemnego nieograniczonego.

§ 2. 1. Działki nr: 158/2 i 158/4 są niezabudowane, natomiast działka nr 158/5 jest zabudowana 4 budynkami o funkcji niemieszkalnej: I lewą oficyną o powierzchni użytkowej 64,65 m^2, II lewą oficyną o powierzchni użytkowej 295,10 m^2, I prawą oficyną o powierzchni użytkowej 575,79 m^2 i II prawą oficyną o powierzchni użytkowej 171,90 m^2 (według informacji z Wydziału Budynków i Lokali w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi). Budynki zostały wzniesione w konstrukcji tradycyjnej, wyposażone są w instalację elektryczną i wodno – kanalizacyjną, ich zużycie techniczne wynosi 40 – 60 %. W budynkach usytuowanych jest 6 lokali użytkowych oraz garaż, z których: 1 lokal objęty jest umową najmu obowiązującą do dnia 31 stycznia 2016 r., 1 lokal zajmowany jest bez tytułu prawnego, natomiast pozostałe 4 lokale oraz garaż objęte są umowami najmu zawartymi na czas nieoznaczony. Osoba bezumownie korzystająca z lokalu użytkowego złożyła w formie aktu notarialnego oświadczenie, w którym zobowiązała się do wydania Miastu Łódź tego lokalu w posiadanie oraz poddania tego obowiązku egzekucji w oparciu o art. 777 Kpc. Dla budynków usytuowanych na nieruchomości brak jest świadectw energetycznych. Część działki nr 158/5 o powierzchni 235 m^2 jest wydzierżawiona pod parking. Umowa obowiązuje do dnia 29 lutego 2016 r. Od strony wschodniej granica sprzedawanej nieruchomości jest naruszona przez budynek znajdujący się na sąsiedniej nieruchomości położonej przy ul. Wschodniej 33, oznaczonej jako działka nr 161 (szerokość naruszenia dochodzi do ok. 40 cm).

2. Budynki usytuowane w granicy nieruchomości sąsiedniej położonej przy ul. Rewolucji 1905 r. 8 (działka nr 157/3 w obrębie S-1) posiadają otwory okienne wychodzące na stronę sprzedawanej nieruchomości.

3. Na nieruchomościach, zgodnie z opiniami gestorów sieci, znajdują się:

1) przyłącze wodociągowe Ø40 mm, stanowiące własność Łódzkiej Spółki Infrastrukturalnej Sp. z o.o. i znajdujące się w dzierżawie i eksploatacji Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.; obecnie Miasto Łódź prowadzi procedurę zmierzającą do nabycia tego przyłącza od Łódzkiej Spółki Infrastrukturalnej Sp. z o.o.; jeżeli nie dojdzie do jego nabycia, nabywca nieruchomości będzie zobowiązany do uzgodnienia z Łódzką Spółką Infrastrukturalną Sp. z o.o. warunków (w tym finansowych) korzystania z tego przyłącza;
2) energetyczne linie kablowe nN wraz ze złączem, należące do PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź – Miasto;
3) przyłącze stalowe niskiego ciśnienia DN 80 stal, stanowiące własność Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o., Oddział w Warszawie; w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) określone zostały szerokości stref kontrolowanych dla przewodów gazowych;
4) przyłącze teletechniczne, stanowiące własność Orange Polska S.A, poprowadzone do budynku znajdującego się na działce nr 158/5; w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 października 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać telekomunikacyjne obiekty budowlane i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 219, poz. 1864 oraz z 2010 r. Nr 115, poz. 773) określone zostały minimalne odległości urządzeń telekomunikacyjnych – kabli, kanalizacji od innych budowli i budynków.

4. Nieruchomość sprzedawana obsługiwana jest przez 2 przyłącza kanalizacyjne d=0,20 m i d=0,15 m, które znajdują się w dzierżawie i eksploatacji Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. Z mapy zasadniczej wynika, że na wysokości przedmiotowej posesji zlokalizowane są

ponadto 2 przyłącza kanalizacji ogólnospławnej, które nie znajdują się w dzierżawie i eksploatacji Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. i na które brak jest dokumentacji powykonawczej.

5. Na 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.

6. W posiadaniu Administracji Zasobów Komunalnych Łódź – Śródmieście znajdują się: książki obiektu budowlanego, inwentaryzacja budowlana budynku użytkowego I prawej oficyny oraz I i II lewej oficyny z września 2005 r., projekt budowlany i wykonawczy przebudowy poddasza i dachu w budynku I prawej oficyny, opinia o samodzielności lokali użytkowych w budynkach użytkowych I i II lewej oficyny oraz I prawej oficyny z września 2005 r., orzeczenie o stanie technicznym budynku użytkowego (I prawa oficyna, pierwsza lewa oficyna i druga lewa oficyna) wraz z analizą opłacalności remontu, projekt budowlany remontu budynku I lewej oficyny (część architektoniczno – budowlana z elementami wykonawczymi), protokół z kontroli okresowej sprawności technicznej, wartości użytkowej i estetyki obiektu budowlanego z listopada 2014 r., projekt budowlany wzmocnienia stropu nad piwnicą, zabezpieczenia ściany zewnętrznej od strony północnej oraz wymiany posadzki parteru w części podpiwniczonej budynku I lewej oficyny (część architektoniczno – budowlana z elementami wykonawczymi z listopada 2002 r.), specyfikacja techniczna remontu budynku I lewej oficyny posesji, projekt budowlany remontu budynku I lewej oficyny (część architektoniczno – budowlana z elementami wykonawczymi – kosztorys inwestorski, przedmiar robót – październik/listopad 2002 r.), przegląd 5 letni z elementami przeglądu rocznego budynku użytkowego II prawej oficyny z listopada 2014 r.

7. Obsługa komunikacyjna nieruchomości może odbywać się przez istniejący zjazd z ul. Rewolucji (działki nr 290/24 w obrębie S-1). Niniejsza opinia nie stanowi zgody – zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu, zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460, 774, 870 1336, 1830 i 1890) „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".

§ 3.1. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego: brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sprzedawanych nieruchomości. W dniu 8 września 2010 r. Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwałę Nr XCIII/1706/10 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Zachodniej, Ogrodowej, Północnej, Wschodniej, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Henryka Sienkiewicza, Juliana Tuwima i Andrzeja Struga. Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890) w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

2. Zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ww. nieruchomości przewidziane są pod tereny zabudowy parkingowej, z dopuszczeniem funkcji usługowej.

3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dniu 27 października 2010 r., obejmuje te nieruchomości granicami obszaru oznaczonego symbolem UC1 – tereny obszaru funkcjonalnego ulicy Piotrkowskiej.

§ 4. 1. Cena wywoławcza nieruchomości wynosi **1 960 000,00 zł** (słownie: jeden milion dziewięćset sześćdziesiąt tysięcy złotych) netto.

2. Wadium wynosi 392 000,00 zł (słownie: trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych).

3. Cenę nabycia działek nr: 158/2 i 158/4 stanowi cena netto osiągnięta w przetargu plus należny podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Sprzedaż działki nr 158/5

zwolniona jest z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054, z 2012 r. poz. 1342, 1448, 1529 i 1530, z 2013 r. poz. 35, 1027, 1608, z 2014 r. poz. 312, 1171 i 1662 oraz z 2015 r. poz. 211, 605, 978, 1223, 1504 i 1649).

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

1) wpłata wadium w pieniądzu w wysokości określonej w § 4 ust. 2; wadium należy wpłacić na konto Urzędu Miasta Łodzi w GETIN Noble Banku Spółka Akcyjna Oddział w Łodzi - numer rachunku: 35 1560 0013 2026 0000 0026 0017;
2) złożenie w zamkniętej kopercie pisemnej oferty, na której należy umieścić napis „oferta w przetargu na sprzedaż nieruchomości położonych w Łodzi przy ul. Rewolucji 1905 r. 10", w Wydziale Majątku Miasta w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi ul. Piotrkowska 104, pok. 455;
3) złożenie 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. Rewolucji 1905 r. 10".

§ 6. Pisemna oferta powinna zawierać:

1) dane dotyczące: imienia, nazwiska i adresu osoby zainteresowanej oraz numeru identyfikacji podatkowej NIP albo nazwy firmy oraz adresu siedziby, jeżeli zainteresowanym jest osoba prawna lub inny podmiot oraz odpisu 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, proponowaną przez oferenta sporządzoną w formatach JPG i AVI, zgodnie z § 8;
4) datę sporządzenia oferty;
5) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem prawnym i ze sposobem zagospodarowania nieruchomości w terenie oraz „Warunkami przetargu" i przyjęciu tych warunków bez zastrzeżeń;
6) oświadczenie o zobowiązaniu się 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.

§ 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 uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży oraz o możliwości zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

3. Komisja przetargowa:

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 terenu;
3) oferowany program realizacji inwestycji.

§ 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, zgodne z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1) charakter zabudowy – pierzejowa zabudowa ul. Rewolucji 1905 r. tworząca wraz z sąsiednią pierzejową zabudową typową publiczną przestrzeń łódzkiej śródmiejskiej ulicy;
2) funkcja podstawowa – parking kubaturowy gwarantujący miejsca postojowe dla użytkowników budynku w ilości min. 1 miejsce postojowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej funkcji uzupełniającej oraz min. 150 miejsc postojowych (ze wszystkich wyznaczonych) przeznaczonych dla użytkowników zewnętrznych;
3) funkcja uzupełniająca – usługowa (handlowo-biurowa) obowiązkowa w parterze w pasie elewacji na głębokości min. 6 m oraz dopuszczalna na pozostałych kondygnacjach w pasie elewacji frontowej;
4) obowiązująca linia zabudowy – od południa w granicy z terenem ulicy Rewolucji 1905 r. oraz od północy w granicy z działką nr 163/2 – z nieruchomością przy ul. Wschodniej 29;
5) wskaźnik wielkości powierzchni – nowej zabudowy do łącznej powierzchni działek nr: 158/2, 158/4 i 158/5 - od 0,8 do 1;
6) szerokość elewacji frontowych – od południa w granicy z ulicą Rewolucji 1905 r. i od północy w granicy z działką nr 163/2 – 100 % szerokości frontu nieruchomości;
7) wysokość nowej zabudowy od 10 m do 20 m, przy czym wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych (w nawiązaniu do pierzejowej zabudowy w sąsiedztwie) nie może przekraczać wysokości budynków istniejących na działkach sąsiednich o więcej niż 7 m;
8) wysokość parteru – w obowiązującej linii zabudowy minimum 4 m;
9) geometria dachu – płaski (spadek połaci do 10^0) z attyką w elewacjach frontowych;
10) obsługa komunikacyjna – poprzez zjazd z ul. Rewolucji 1905 r. na warunkach ZDiT;
11) zaopatrzenie w media – na warunkach gestorów sieci.

§ 9. 1. Do czasu wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ostateczne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zostaną określone przez właściwy organ w decyzji administracyjnej na wniosek inwestora. Nabywcę obowiązywać będą zarówno postanowienia wydanej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jak i postanowienia umowy sprzedaży, w szczególności w odniesieniu do określenia oczekiwań zbywającego w stosunku do zagospodarowania nieruchomości.

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 oraz wizualizacji obiektów 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 oraz wizualizacji obiektów, o których mowa w § 6 pkt 3.

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

2. Osoba ustalona w przetargu jako nabywca nieruchomości zobowiązana będzie do:

1) zagospodarowania nieruchomości, w oparciu o pozwolenie na budowę uzyskane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i projekt budowlany oraz zaproponowaną w ofercie koncepcję oraz wizualizację obiektów;
2) zakończenia inwestycji – w terminie do 60 miesięcy od daty podpisania umowy sprzedaży; przez zakończenie inwestycji (budowy) rozumie się uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektów objętych koncepcją bądź zgłoszenie zamiaru ich użytkowania do organu nadzoru budowlanego – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z 2014 r. poz. 40, 768, 822, 1133 i 1200 oraz z 2015 r. poz. 200, 443, 528, 774, 1265, 1549, 1642 i 1777);
3) zapłaty na rzecz Miasta Łodzi kary umownej w wysokości 800 000,00 zł (słownie: osiemset tysięcy złotych), w przypadku nie wywiązania się z obowiązku określonego w pkt 1 lub 2;
4) poddania się w umowie sprzedaży dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 1 000 000,00 (słownie: jeden milion złotych) obejmującej obowiązek zapłaty kary umownej określonej w pkt 3 wraz z odsetkami i przyznanymi kosztami postępowania 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 2;
5) niezależnie od zastrzeżonej kary umownej Miasto Łódź będzie uprawnione do dochodzenia, na zasadach ogólnych, odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej;
6) ustanowienia w umowie sprzedaży nieruchomości – celem zabezpieczenia wierzytelności Miasta Łodzi z tytułu kary umownej opisanej w pkt 3 wraz z odsetkami i przyznanymi kosztami postępowania:
   a) hipoteki łącznej na rzecz Miasta Łodzi w wysokości 1 000 000,00 zł (słownie: jeden milion złotych), wspólnie obciążającej nabywane nieruchomości - w przypadku objęcia nabywanych nieruchomości więcej niż jedną księgą wieczystą,
   b) hipoteki w wysokości 1 000 000,00 zł (słownie: jeden milion złotych) - w przypadku objęcia nabywanych nieruchomości jedną księgą wieczystą;
7) zawarcia w umowie sprzedaży nieruchomości zobowiązania, że Kupujący:
   a) nie dokona zbycia nieruchomości w drodze sprzedaży, darowizny, zamiany lub w trybie art. 453 Kodeksu cywilnego, do dnia wpisu w księdze wieczystej (księgach wieczystych) hipoteki, o której mowa w pkt 6, na rzecz Miasta Łodzi,
   b) nie dokona czynności prawnych wymienionych szczegółowo w lit. a, po wykreśleniu hipoteki (hipotek) ustanowionej na nieruchomości, w szczególności w przypadku zmiany formy zabezpieczenia wierzytelności Miasta Łodzi z tytułu kary umownej opisanej w pkt 3, o ile wykreślenie hipoteki (hipotek) nastąpi przed upływem 60 miesięcy od daty niniejszego aktu notarialnego a przed wykreśleniem hipoteki (hipotek) nieruchomość nie zostanie zagospodarowana zgodnie z ustaleniami wynikającymi z protokołu przeprowadzonego przetargu,
   c) w przypadku naruszenia zobowiązań określonych w lit. a i b nabywca nieruchomości zapłaci na rzecz Miasta Łodzi kwotę gwarancyjną w wysokości 400 000,00 zł (czterysta tysięcy złotych);
8) poddania się w umowie sprzedaży dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 600 000,00 zł (słownie: sześćset tysięcy złotych) obejmującej obowiązek zapłaty kwoty gwarancyjnej określonej w pkt 7 lit. c wraz z odsetkami i przyznanymi kosztami postępowania, w przypadku zbycia nieruchomości objętych niniejszą umową w drodze sprzedaży, darowizny, zamiany lub w trybie art. 453 Kodeksu cywilnego z naruszeniem zapisów określonych w punkcie 7 lit. a lub 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 7 lit. a lub b;

9) w razie gdy wymagać tego będzie realizacja inwestycji – przeniesienia sieci znajdujących się na nieruchomości, na warunkach uzgodnionych z ich właścicielem, poza obszar terenu inwestycyjnego bez prawa regresu wobec Miasta Łodzi;
10) udostępniania terenu gestorom sieci do przebudowy, remontu lub modernizacji w przypadku zachowania istniejącego uzbrojenia oraz zachowania stref ochronnych wzdłuż sieci uzbrojenia w uzgodnieniu z gestorami tych sieci i złożenia w tym zakresie stosownego oświadczenia w umowie sprzedaży.

3. Hipoteka, o której mowa w ust. 2 pkt 6 wpisana zostanie na pierwszym miejscu w dziale IV księgi wieczystej (lub księgach wieczystych), która obejmie nieruchomości w wyniku ich sprzedaży przez Miasto Łódź i będzie jej przysługiwało pierwszeństwo przed innymi hipotekami.

4. Jeśli nabywca będzie właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym innych nieruchomości, o wartości odpowiadającej co najmniej cenie wywoławczej określonej w § 4 ust. 1, potwierdzonej aktualnym operatem szacunkowym wykonanym na koszt nabywcy, bez prawa regresu wobec Miasta Łodzi, przedłożonym w sekretariacie Wydziału Majątku Miasta 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 6 na zasadach określonych w ust. 2 pkt 6 i ust. 3.

5. Miasto Łódź dopuszcza możliwość zabezpieczenia w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej roszczenia Miasta Łodzi z tytułu kary umownej, o której mowa w ust. 2 pkt 3, zamiast ustanawiania, przez podmiot który zostanie wybrany w przetargu jako nabywca nieruchomości, hipoteki opisanej w ust. 2 pkt 6. W treści gwarancji jako beneficjent gwarancji wskazane zostanie Miasto Łódź oraz zawarte zostanie zobowiązanie gwaranta nieodwołalnej, bezwarunkowej zapłaty sumy gwarancyjnej do wysokości 1 000 000,00 zł (słownie: jeden milion złotych) na pierwsze pisemne żądanie Miasta Łodzi, w którym stwierdzone zostanie, że nabywca nieruchomości nie zapłacił kary umownej o której mowa w ust. 2 pkt 3. Gwarancja będzie udzielona na okres 6 lat. Miasto Łódź będzie upoważnione do żądania zaspokojenia roszczeń z tytułu gwarancji w całości lub części wraz z odsetkami ustawowymi od dnia następującego po upływie 30 dni od dnia doręczenia nabywcy nieruchomości wezwania do zapłaty całości lub części kary umownej opisanej w ust. 2 pkt 3. Podpisany przez gwaranta dokument gwarancji, zostanie przedłożony przez osobę wyłonioną jako nabywca nieruchomości, w Urzędzie Miasta Łodzi w sekretariacie Wydziału Majątku Miasta w Departamencie Gospodarowania Majątkiem nie później niż 5 dni roboczych przed podpisaniem umowy sprzedaży nieruchomości. Zbywca zastrzega sobie prawo zbadania treści dokumentu gwarancji, a w przypadku uznania, że nie spełnia on wymogów opisanych powyżej lub z innych względów nienależycie zabezpiecza interesy Miasta Łodzi, zabezpieczenie roszczenia z tytułu kary umownej o której mowa w ust. 2 pkt 3 nastąpi przez ustanowienie hipoteki na nabywanej nieruchomości w sposób i na zasadach opisanych w ust. 2 pkt. 6 i ust. 3. Opisany powyżej sposób zabezpieczenia roszczenia Miasta Łodzi w postaci ustanowienia hipoteki będzie miał miejsce również w sytuacji gdy dokument gwarancji nie wpłynie do siedziby Urzędu Miasta Łodzi do sekretariatu Wydziału Majątku Miasta w Departamencie Gospodarowania Majątkiem w terminie 5 dni roboczych przed dniem podpisania umowy sprzedaży nieruchomości lub gdy dokument gwarancji z jakiejkolwiek przyczyny będzie niekompletny.

§ 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) obejmującej 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 przetarg.

§ 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 wskazane konto, 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. Wpłata wylicytowanej ceny nabycia nieruchomości winna nastąpić przed zawarciem umowy przenoszącej własność na konto 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 koncie przed podpisaniem umowy przenoszącej własność. Jeżeli nabywca nie uiścił 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 przenoszącej własność nieruchomości, a wpłacone 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 2014 r. poz. 1380 oraz z 2015 r. poz. 1433).

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, 17 i 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. Jeżeli pierwszy przetarg zakończy się wynikiem negatywnym nieruchomość może być zbyta w drugim przetargu.

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

Załącznik Nr 2
do zarządzenia Nr 2356 /VII/15
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 23 listopada 2015 r.

WARUNKI ROKOWAŃ

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

§ 2. 1. Cena wywoławcza nieruchomości wynosi **1 960 000,00 zł** (słownie: jeden milion dziewięćset sześćdziesiąt tysięcy złotych) netto.

2. Zaliczka wynosi **392 000,00 zł** (słownie: trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych).

3. Cenę nabycia działek nr: 158/2 i 158/4 stanowi cena netto osiągnięta w rokowaniach plus należny podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Sprzedaż działki nr 158/5 zwolniona jest z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054, z 2012 r. poz. 1342, 1448, 1529 i 1530, z 2013 r. poz. 35, 1027, 1608, z 2014 r. poz. 312, 1171 i 1662 oraz z 2015 r. poz. 211, 605, 978, 1223, 1504 i 1649).

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

1) wpłata zaliczki w pieniądzu w wysokości określonej w § 2 ust. 2; zaliczkę należy wpłacić na konto Urzędu Miasta Łodzi w GETIN Noble Banku Spółka Akcyjna Oddział w Łodzi - numer rachunku: 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. Rewolucji 1905 r. 10", w Wydziale Majątku Miasta w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi ul. Piotrkowska 104, pok. 455;
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. Rewolucji 1905 r. 10".

§ 4. Pisemne zgłoszenie powinno zawierać:

1) dane dotyczące: imienia, nazwiska i adresu osoby zainteresowanej oraz numeru identyfikacji podatkowej NIP albo nazwy firmy oraz adresu siedziby, jeżeli zainteresowanym jest osoba prawna lub inny podmiot oraz odpisu 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 rokowań; 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 „Warunków przetargu", przedstawioną w formie opisowej i graficznej oraz wizualizację obiektów, proponowaną przez zgłaszającego sporządzoną w formatach JPG i AVI, zgodnie z § 7;
4) datę sporządzenia zgłoszenia;
5) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem prawnym i ze sposobem zagospodarowania nieruchomości w terenie oraz „Warunkami rokowań" i przyjęciu tych warunków bez zastrzeżeń;

6) oświadczenie o zobowiązaniu się do zagospodarowania nieruchomości zgodnie z przedłożonym zgłoszeniem w rokowaniach;
7) proponowaną cenę;
8) program realizacji inwestycji określający co najmniej szacunkowy koszt realizacji inwestycji oraz źródła finansowania inwestycji.

§ 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 terenu;
3) proponowany program realizacji inwestycji.

§ 7. Proponowany w koncepcji sposób zagospodarowania nieruchomości opisanych w § 1 - 3 „Warunków przetargu" oraz wizualizacja obiektów powinny uwzględniać następujące wytyczne urbanistyczne i architektoniczne w zakresie przyszłego zagospodarowania, zgodne z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
1) charakter zabudowy – pierzejowa zabudowa ul. Rewolucji 1905 r. tworząca wraz z sąsiednią pierzejową zabudową typową publiczną przestrzeń łódzkiej śródmiejskiej ulicy;
2) funkcja podstawowa – parking kubaturowy gwarantujący miejsca postojowe dla użytkowników budynku w ilości min. 1 miejsce postojowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej funkcji uzupełniającej oraz min. 150 miejsc postojowych (ze wszystkich wyznaczonych) przeznaczonych dla użytkowników zewnętrznych;
3) funkcja uzupełniająca – usługowa (handlowo-biurowa) obowiązkowa w parterze w pasie elewacji na głębokości min. 6 m oraz dopuszczalna na pozostałych kondygnacjach w pasie elewacji frontowej;
4) obowiązująca linia zabudowy – od południa w granicy z terenem ulicy Rewolucji 1905 r. oraz od północy w granicy z działką nr 163/2 – z nieruchomością przy ul. Wschodniej 29;
5) wskaźnik wielkości powierzchni – nowej zabudowy do łącznej powierzchni działek nr: 158/2, 158/4 i 158/5 - od 0,8 do 1;
6) szerokość elewacji frontowych – od południa w granicy z ulicą Rewolucji 1905 r. i od północy w granicy z działką nr 163/2 – 100 % szerokości frontu nieruchomości;
7) wysokość nowej zabudowy od 10 m do 20 m, przy czym wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych (w nawiązaniu do pierzejowej zabudowy w sąsiedztwie) nie może przekraczać wysokości budynków istniejących na działkach sąsiednich o więcej niż 7 m;
8) wysokość parteru – w obowiązującej linii zabudowy minimum 4 m;
9) geometria dachu – płaski (spadek połaci do 10^0) z attyką w elewacjach frontowych;
10) obsługa komunikacyjna – poprzez zjazd z ul. Rewolucji 1905 r. na warunkach ZDiT;
11) zaopatrzenie w media – na warunkach gestorów sieci.

§ 8. 1. Do czasu wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ostateczne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zostaną określone przez właściwy organ w decyzji administracyjnej na wniosek inwestora. Nabywcę obowiązywać będą zarówno postanowienia wydanej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jak i postanowienia umowy sprzedaży, w szczególności w odniesieniu do określenia oczekiwań zbywającego w stosunku do zagospodarowania nieruchomości.

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

3. Realizacja przedstawionej koncepcji może podlegać ewentualnym modyfikacjom wynikającym z konieczności uwzględnienia warunków, czy też wszelkiego rodzaju innych ograniczeń przewidzianych w bezwzględnie obowiązujących przepisach lub których obowiązek będzie wynikał z decyzji uprawnionych organów. Modyfikacja warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do treści koncepcji oraz wizualizacji obiektów, wynikająca z konieczności zastosowania bezwzględnie obowiązujących przepisów, czy też z nałożenia przez uprawniony do tego organ określonych ograniczeń lub obowiązków w zakresie sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu nie stanowi podstawy do jakichkolwiek roszczeń do Miasta Łodzi, jak również nie stanowi podstawy do zwolnienia się przez nabywcę z obowiązku realizacji inwestycji w pozostałym zakresie wynikającym z koncepcji architektonicznej oraz wizualizacji obiektów, o których mowa w § 4 pkt 3.

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

2. Osoba ustalona w rokowaniach jako nabywca nieruchomości zobowiązana jest do:

1) zagospodarowania nieruchomości, w oparciu o pozwolenie na budowę uzyskane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i projekt budowlany oraz zaproponowaną w ofercie koncepcję oraz wizualizację obiektów;
2) zakończenia inwestycji – w terminie do 60 miesięcy od daty podpisania umowy sprzedaży; przez zakończenie inwestycji (budowy) rozumie się uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektów objętych koncepcją bądź zgłoszenie zamiaru ich użytkowania do organu nadzoru budowlanego – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z 2014 r. poz. 40, 768, 822, 1133 i 1200 oraz z 2015 r. poz. 200, 443, 528, 774, 1265, 1549, 1642 i 1777);
3) zapłaty na rzecz Miasta Łodzi kary umownej w wysokości 800 000,00 zł (słownie: osiemset tysięcy złotych), w przypadku nie wywiązania się z obowiązku określonego w pkt 1 lub 2;
4) poddania się w umowie sprzedaży dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 1 000 000,00 (słownie: jeden milion złotych) obejmującej obowiązek zapłaty kary umownej określonej w pkt 3 wraz z odsetkami i przyznanymi kosztami postępowania 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 2;
5) niezależnie od zastrzeżonej kary umownej Miasto Łódź będzie uprawnione do dochodzenia, na zasadach ogólnych, odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej;
6) ustanowienia w umowie sprzedaży nieruchomości – celem zabezpieczenia wierzytelności Miasta Łodzi z tytułu kary umownej opisanej w pkt 3:
   a) hipoteki łącznej na rzecz Miasta Łodzi w wysokości 1 000 000,00 zł (słownie: jeden milion złotych), wspólnie obciążającej nabywane nieruchomości - w przypadku objęcia nabywanych nieruchomości więcej niż jedną księgą wieczystą,
   b) hipoteki w wysokości 1 000 000,00 zł (słownie: jeden milion złotych) - w przypadku objęcia nabywanych nieruchomości jedną księgą wieczystą;
7) zawarcia w umowie sprzedaży nieruchomości zobowiązania, że Kupujący:
   a) nie dokona zbycia nieruchomości w drodze sprzedaży, darowizny, zamiany lub w trybie art. 453 Kodeksu cywilnego, do dnia wpisu w księdze wieczystej (księgach wieczystych) hipoteki, o której mowa w pkt 6, na rzecz Miasta Łodzi,
   b) nie dokona czynności prawnych wymienionych szczegółowo w lit. a, po wygaśnięciu hipoteki (hipotek) ustanowionej na nieruchomości, w szczególności w przypadku zmiany

formy zabezpieczenia wierzytelności Miasta Łodzi z tytułu kary umownej opisanej w pkt 3, o ile wygaśnięcie hipoteki (hipotek) nastąpi przed upływem 60 miesięcy od daty niniejszego aktu notarialnego,

c) w przypadku naruszenia zobowiązań określonych w lit. a i b nabywca nieruchomości zapłaci na rzecz Miasta Łodzi kwotę gwarancyjną w wysokości 400 000,00 zł (czterysta tysięcy złotych);

11) poddania się w umowie sprzedaży dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 600 000,00 zł (słownie: sześćset tysięcy złotych) obejmującej obowiązek zapłaty kwoty gwarancyjnej określonej w pkt 7 ppkt c wraz z odsetkami, w przypadku zbycia nieruchomości objętych niniejszą umową w drodze sprzedaży, darowizny, zamiany lub w trybie art. 453 Kodeksu cywilnego z naruszeniem zapisów określonych w punkcie 7 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 7 lit. a i b;

12) w razie gdy wymagać tego będzie realizacja inwestycji – przeniesienia sieci znajdujących się na nieruchomości, na warunkach uzgodnionych z ich właścicielem, poza obszar terenu inwestycyjnego bez prawa regresu wobec Miasta Łodzi;

13) udostępniania terenu gestorom sieci do przebudowy, remontu lub modernizacji w przypadku zachowania istniejącego uzbrojenia oraz zachowania stref ochronnych wzdłuż sieci uzbrojenia w uzgodnieniu z gestorami tych sieci i złożenia w tym zakresie stosownego oświadczenia w umowie sprzedaży.

3. Hipoteka, o której mowa w ust. 2 pkt 6 wpisana zostanie na pierwszym miejscu w dziale IV księgi wieczystej (lub księgach wieczystych), która obejmie nieruchomości w wyniku ich sprzedaży przez Miasto Łódź i będzie jej przysługiwało pierwszeństwo przed innymi hipotekami.

4. Jeśli nabywca będzie właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym innych nieruchomości, o wartości odpowiadającej co najmniej cenie wywoławczej określonej w § 2 ust. 1, potwierdzonej aktualnym operatem szacunkowym wykonanym na koszt nabywcy, bez prawa regresu wobec Miasta Łodzi, przedłożonym w sekretariacie Wydziału Majątku Miasta 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 6 na zasadach określonych w ust. 2 pkt 6 i ust. 3.

5. Miasto Łódź dopuszcza możliwość zabezpieczenia w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej roszczenia Miasta Łodzi z tytułu kary umownej, o której mowa w ust. 2 pkt 3, zamiast ustanawiania, przez podmiot który zostanie wybrany w przetargu jako nabywca nieruchomości, hipoteki opisanej w ust. 2 pkt 6. W treści gwarancji jako beneficjent gwarancji wskazane zostanie Miasto Łódź oraz zawarte zostanie zobowiązanie gwaranta nieodwołalnej, bezwarunkowej zapłaty sumy gwarancyjnej do wysokości 1 000 000,00 zł (słownie: jeden milion złotych) na pierwsze pisemne żądanie Miasta Łodzi, w którym stwierdzone zostanie, że nabywca nieruchomości nie zapłacił kary umownej o której mowa w ust. 2 pkt 3. Gwarancja będzie udzielona na okres 6 lat. Miasto Łódź będzie upoważnione do żądania zaspokojenia roszczeń z tytułu gwarancji w całości lub części wraz z odsetkami ustawowymi od dnia następującego po upływie 30 dni od dnia doręczenia nabywcy nieruchomości wezwania do zapłaty całości lub części kary umownej opisanej w ust. 2 pkt 3. Podpisany przez gwaranta dokument gwarancji, zostanie przedłożony przez osobę wyłonioną jako nabywca nieruchomości, w Urzędzie Miasta Łodzi w sekretariacie Wydziału Majątku Miasta w Departamencie Gospodarowania Majątkiem nie później niż 5 dni roboczych przed podpisaniem umowy sprzedaży nieruchomości. Zbywca zastrzega sobie prawo zbadania treści dokumentu gwarancji, a w przypadku uznania, że nie spełnia on wymogów opisanych powyżej lub z innych względów nienależycie zabezpiecza interesy Miasta Łodzi, zabezpieczenie roszczenia z tytułu kary umownej, o której mowa w ust. 2 pkt 3 nastąpi przez ustanowienie hipoteki na nabywanej nieruchomości w sposób i na zasadach opisanych w ust. 2 pkt. 6 i ust. 3.

Opisany powyżej sposób zabezpieczenia roszczenia Miasta Łodzi w postaci ustanowienia hipoteki będzie miał miejsce również w sytuacji, gdy dokument gwarancji nie wpłynie do siedziby Urzędu Miasta Łodzi do sekretariatu Wydziału Majątku Miasta w Departamencie Gospodarowania Majątkiem w terminie 5 dni roboczych przed dniem podpisania umowy sprzedaży nieruchomości lub gdy dokument gwarancji z jakiejkolwiek przyczyny będzie niekompletny.

§ 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 (lub księgach wieczystych) obejmującej nabywane nieruchomości.

§ 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, odwołania lub unieważnienia 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. Wpłata ceny nabycia nieruchomości ustalonej w rokowaniach winna nastąpić przed zawarciem umowy przenoszącej własność na konto 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 koncie przed podpisaniem umowy przenoszącej własność. Jeżeli nabywca nie uiścił opłaty w wyżej wymienionym terminie, jak również który nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie wskazanym w zawiadomieniu, o którym mowa w § 14, organizator rokowań może odstąpić od zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a wpłacona zaliczka nie podlega zwrotowi.

§ 16. 1. Podstawę do zawarcia umowy sprzedaży stanowi protokół z przeprowadzonych rokowań.
2. Protokół z przeprowadzonych rokowań podpisują Przewodniczący i członkowie Komisji oraz osoba wyłoniona w rokowaniach, jako nabywca nieruchomości.

§ 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 1380 oraz z 2015 r. poz. 1433).
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.