ZARZĄDZENIE Nr 4680/VI/13
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 25 lipca 2013 r.

w sprawie przeprowadzenia pisemnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości, stanowiących własność Miasta Łodzi, położonych w Łodzi przy alejach: Marszałka Józefa Piłsudskiego bez numeru / Marszałka Edwarda Śmigłego-Rydza bez numeru i Marszałka Józefa Piłsudskiego 79/87 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 2013 r. poz. 594 i 645), 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 2010 r. Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307 i Nr 200, poz. 1323, z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130 poz. 762, Nr 135, poz. 789 Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110, Nr 224, poz. 1337 oraz z 2012 r. poz. 908, 951, 1256, 1429 i 1529), rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz. 2108 oraz z 2009 r. Nr 55, poz. 450), uchwały Nr LVII/1202/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 lutego 2013 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonych w Łodzi przy alejach: Marszałka Józefa Piłsudskiego bez numeru / Marszałka Edwarda Śmigłego-Rydza bez numeru i Marszałka Józefa Piłsudskiego 79/87 oraz zarządzenia Nr 3886/VI/13 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 8 marca 2013 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w drodze przetargu nieruchomości położonych w Łodzi przy alejach: Marszałka Józefa Piłsudskiego bez numeru / Marszałka Edwarda Śmigłego-Rydza bez numeru i Marszałka Józefa Piłsudskiego 79/87 oraz ogłoszenia ich wykazu

zarządzam, co następuje:

§ 1. Ogłaszam pisemny przetarg nieograniczony na sprzedaż nieruchomości, stanowiących własność Miasta Łodzi, położonych w Łodzi przy alejach: Marszałka Józefa Piłsudskiego bez numeru / Marszałka Edwarda Śmigłego-Rydza bez numeru i Marszałka Józefa Piłsudskiego 79/87, oznaczonych w obrębie W-26 jako działki o numerach: 4/4 i 5/1, o łącznej powierzchni 14 926 m², dla których prowadzone są księgi wieczyste LD1M/00116171/9 i LD1M/00092200/7.

§ 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 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 lub pracownik Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi lub jego 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, nieruchomość opisana w § 1 niniejszego zarządzenia, może być zbyta 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 207, poz. 2108 oraz z 2009 r. Nr 55, poz. 450) 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. Traci moc zarządzenie Nr 4512/VI/13 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 2 lipca 2013 r. w sprawie przeprowadzenia pisemnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości, stanowiących własność Miasta Łodzi, położonych w Łodzi przy alejach: Marszałka Józefa Piłsudskiego bez numeru / Marszałka Edwarda Śmigłego-Rydza bez numeru i Marszałka Józefa Piłsudskiego 79/87 oraz powołania Komisji Przetargowej.

§ 8. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

PREZYDENT MIASTA ŁODZI

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

Załącznik Nr 1
do zarządzenia Nr4680/VI/13
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 25 lipca 2013 r.

WARUNKI PRZETARGU

§ 1. Przetarg na sprzedaż nieruchomości położonych w Łodzi, w obrębie geodezyjnym W-26, przy alejach: Marszałka Józefa Piłsudskiego bez numeru / Marszałka Edwarda Śmigłego-Rydza bez numeru i Marszałka Józefa Piłsudskiego 79/87, stanowiących działki nr 4/4 (pow. 526 m^2) i 5/1 (pow. 14400 m^2), o łącznej powierzchni 14926 m^2, dla których urządzone są księgi wieczyste LD1M/00116171/9 i LD1M/00092200/7 przeprowadza się w formie przetargu pisemnego nieograniczonego.

§ 2. 1. Teren nieruchomości jest płaski, ale znajduje się wyżej niż pas drogowy al. Marszałka Edwarda Śmigłego-Rydza (skarpa). W części południowej przy wjeździe na nieruchomość od ul. Zbiorczej urządzony jest utwardzony parking o pow. ok. 1700 m^2. Na działce 5/1 znajdują się dwie czerpnie powietrza. Działka nr 4/4 jest niezabudowana.
Działka nr 5/1 jest zabudowana trzema budynkami handlowo-usługowymi, tj.:

1) parterowym budynkiem z poddaszem usługowym, który usytuowany jest w pierzei alei Marszałka Józefa Piłsudskiego; budynek posiada podwórko wydzielone betonowym prefabrykowanym ogrodzeniem z dwiema metalowymi bramami oraz furtką;
2) dwoma wolnostojącymi parterowymi budynkami.

2. Na ww. nieruchomościach znajdują się:

1) energetyczna linia kablowa nn SN oraz energetyczna linia oświetlenia ulic – stanowiące własność PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź-Miasto;
2) kanalizacja telekomunikacyjna wraz z czynnym kablem zasilającym wolnostojący parterowy budynek znajdujący się na działce 5/1 – stanowiące własność Telekomunikacji Polskiej S.A.;
3) czynna sieć rozdzielcza wody gorącej 2 x Dn 100-32 wykonana w latach 1974-2004 w technologii tradycyjnej i preizolowanej, dla której konieczne jest zachowanie pasa ochronnego wolnego od zabudowy i stałych naniesień wynoszącego 2 m od skraju rury ochronnej preizolowanej lub kanału ciepłowniczego – stanowiąca własność Dalkii Łódź S.A.
4) gazociąg dn 150 stal n/c oraz przyłącze gazu dn 40PE n/c obsługujące nieruchomość przy al. Piłsudskiego 96; gazociągi dn 150 stal oraz dn 300 stal n/c, przyłącza gazu dn 80 stal n/c zasilające nieruchomość przy al. Piłsudskiego 89, oraz przyłącza gazu dn 90 PE n/c zasilające nieruchomość przy ul. Zbiorczej 2A i 2, dla których konieczne jest zachowanie pasa ochronnego wolnego od zabudowy i stałych naniesień wynoszącego 0,5 m od osi gazociągu po obydwu stronach przewodu gazowego – stanowiące własność Mazowieckiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o.;
5) miejski wodociąg ø 150 mm, dla którego konieczne jest zachowanie pasa ochronnego wolnego od zabudowy i stałych naniesień o szerokości po 3 m po obydwu stronach od skrajów przewodu;
6) miejski kanał ogólnospławny D=0,25 m, dla którego konieczne jest zachowanie pasa ochronnego wolnego od zabudowy i stałych naniesień o szerokości po 5 m po obydwu stronach od skrajów przewodu;
7) przyłącza wodociągowe do ww. wodociągu:
   a) ø 50 mm L=24,00 m – obsługujące posesję przy ul. Zbiorczej 2A,
   b) ø 50 mm L=26,30 m – obsługujące posesję przy ul. Zbiorczej 2;
8) przyłącza kanalizacji ogólnospławnej do ww. kanału:
   a) D=0,15 m – obsługujące posesję przy ul. Zbiorczej 2A,

b) D=0,20 m – obsługujące posesję przy ul. Zbiorczej 2,
c) D=0,15 m – obsługujące posesję przy al. Piłsudskiego 89;

dla przyłączy wymienionych w § 2 ust. 2 pkt 7 i 8 konieczne jest zachowanie pasów ochronnych wolnych od zabudowy i stałych naniesień o szerokości po 5 m każdy;

9) na nieruchomości znajdują się również następujące przyłącza, które znajdują się w eksploatacji ZWiK Sp. z o.o.:
   a) wodociągowe ø 80 mm L = 17,45 m,
   b) wodociągowe ø 50 mm L = 13,30 m,
   c) kanalizacji sanitarnej D=0,15 m (2szt. o łącznej długości L=10,30 m),
   d) kanalizacji deszczowej – przykanaliki od rur spustowych D=0,15m (4szt. o łącznej długości L=35,40 m),
   e) przyłącze D=0,10 m L=3,50 m, odwadniające kanał ciepłowniczy;
10) na nieruchomościach znajdują się również przyłącza będące własnością dotychczasowych Inwestorów:
   a) wodociągowe ø 32 mm L=10,60m i kanalizacji sanitarnej D=0,15 m L=5,10 m obsługujące zespół pawilonów handlowych,
   b) kanalizacji ogólnospławnej obsługujące pawilon handlowy.

3. Właściciel sieci opisanej w ust. 2 pkt 3, tj. Dalkia Łódź S.A. zainteresowany jest ustanowieniem służebności przesyłu, polegającej na zapewnieniu służbom eksploatacyjnym Dalkia Łódź S.A. prawa dostępu do sieci ciepłowniczej w celu jej konserwacji, napraw, remontu, modernizacji i bieżącej eksploatacji.

4. Właściciel sieci opisanych w ust. 2 pkt 4, tj. Mazowiecka Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Łodzi zainteresowany jest ustanowieniem służebności przesyłu, polegającej na zapewnieniu służbom eksploatacyjnym O/ZGŁ prawa dostępu do sieci gazowniczej w celu ich konserwacji, napraw, remontu, modernizacji i bieżącej eksploatacji.

5. Właściciel sieci opisanych w ust. 2 pkt 5, 6, 7 lit. a) i b), 8 lit. a), b) i c), 9 lit. a), b) i c), tj. Łódzka Spółka Infrastrukturalna Sp. z o.o. zainteresowany jest ustanowieniem służebności przesyłu, polegającej na zapewnieniu służbom eksploatacyjnym prawa dostępu do sieci w celu ich konserwacji, napraw, remontu, modernizacji i bieżącej eksploatacji.

6. Obsługa komunikacyjna terenu może odbywać się poprzez zaprojektowany i wykonany przez nabywcę na własny koszt zjazd z pasem wyłączeń z al. Piłsudskiego oraz zaprojektowane i wykonane przez nabywcę na własny koszt, zjazdy z al. Śmigłego-Rydza i ul. Zbiorczej na warunkach określonych przez Zarząd Dróg i Transportu. Realizacja powyższych obowiązków nastąpi bez prawa regresu wobec Miasta Łodzi.

7. W celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej niezbędne jest dokonanie przebudowy układu drogowego polegającego na:

1) budowie zjazdu z pasem wyłączeń z al. Piłsudskiego, który będzie zarazem pełnił funkcję zatoki autobusowej;
2) przebudowie chodnika wzdłuż al. Piłsudskiego, który w wyniku budowy pasa wyłączeń należy zlokalizować częściowo poza obecnym pasem drogowym wyznaczonym działką nr 30/34 w obrębie W-23;
3) budowie zjazdu z al. Śmigłego-Rydza;
4) budowie zjazdu z ul. Zbiorczej.

8. Zobowiązuje się Inwestora do:

1) uzgodnienia z Zarządem Dróg i Transportu koncepcji budowy zjazdu z pasem wyłączeń z al. Piłsudskiego, który będzie pełnił funkcję zatoki autobusowej oraz przebudowy chodnika wzdłuż al. Piłsudskiego; koncepcja winna uwzględniać konieczność odsunięcia się z przyszłą zabudową od strony al. Piłsudskiego na odległość 8 m od krawędzi istniejącej jezdni; uzgodnienie powyższej koncepcji winno być poparte zawarciem w trybie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260) porozumienia z Zarządem Dróg i Transportu, które określi warunki dotyczące przebudowy układu drogowego od strony al. Piłsudskiego;

2) dokonania na własny koszt bez prawa regresu wobec Miasta Łodzi podziału północnych części działek nr 4/4 i 5/1 w obrębie W-26, dla których prowadzone są księgi wieczyste nr LD1M/00116171/9 i LD1M/00092200/7 celem wyodrębnienia z nich części niezbędnych na urządzenie elementów pasa drogowego (w tym pasa wyłączeń, który będzie pełnił funkcję zatoki autobusowej oraz chodnika); podział nieruchomości zostanie dokonany w taki sposób aby wszystkie elementy przebudowanego pasa drogowego znalazły się na nowo wydzielonych działkach powstałych na skutek podziału;
3) przeniesienia nieodpłatnie aktem notarialnym na rzecz Miasta Łodzi części nieruchomości dla których prowadzone są księgi wieczyste nr LD1M/00116171/9 i LD1M/00092200/7, niezbędnych na urządzenie elementów pasa drogowego (w tym pasa wyłączeń, który będzie pełnił funkcję zatoki autobusowej oraz chodnika), wydzielonych w sposób opisany w pkt 2; o ile nie zostaną spełnione przesłanki art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przeniesienie własności na zasadach opisanych powyżej, nastąpi nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia w którym decyzja zatwierdzająca podział stanie się ostateczna; nieruchomości, które będą miały stanowić własność Miasta Łodzi przeniesione zostaną w stanie wolnym od obciążeń (Miasto Łódź wyrazi zgodę na wykreślenie ustanowionej na rzecz Miasta Łodzi hipoteki w zakresie którym hipoteka ta będzie obciążać nieruchomości przenoszone na własność Miasta Łodzi, zgodnie z postanowieniami zawartymi w „Warunkach przetargu");
4) wybudowania na własny koszt bez prawa regresu wobec Miasta Łodzi elementów pasa drogowego (pasa wyłączeń, który będzie pełnił funkcję zatoki autobusowej oraz chodnika) zgodnie z koncepcją uzgodnioną z Zarządem Dróg i Transportu; wybudowanie elementów pasa drogowego nastąpi po przekazaniu na rzecz Miasta Łodzi działek przeznaczonych na poszerzenie pasa drogowego al. Piłsudskiego, zgodnie z pkt 3.

§ 3. 1. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego: brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sprzedawanej nieruchomości. Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i 405) w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Organem właściwym do wydania takiej decyzji jest Prezydent Miasta Łodzi.

2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 27 października 2010 r. obejmuje tę nieruchomość granicami obszaru oznaczonego symbolem MW – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – obejmują tereny zarówno o zabudowie zwartej, jak i w strukturach rozluźnionych – osiedlowych. Tereny te obejmują jednocześnie program usług podstawowych, lokalnych centrów terenów rekreacji, zieleni i sportu oraz obsługi komunikacyjnej. Inne elementy programu ogólnomiejskiego, jak działalność gospodarcza i usługowa, dopuszczane być mogą pod warunkiem, że nie powodują kolizji z funkcją podstawową.

§ 4. 1. Cena wywoławcza nieruchomości wynosi **9 200 000,00 zł** (słownie: dziewięć milionów dwieście tysięcy złotych) netto.

2. Wadium wynosi **920 000,00 zł** (słownie: dziewięćset dwadzieścia tysięcy złotych).

3. Cenę nabycia stanowi cena netto osiągnięta w przetargu plus należny podatek VAT wg obowiązujących przepisów. Podatek od towarów i usług naliczony zostanie od ceny nabycia w odniesieniu do działki nr 4/4 w obrębie W-26.

§ 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 „Warunków przetargu"; wadium należy wpłacić na konto Urzędu Miasta Łodzi w GETIN Noble Banku Spółka Akcyjna w Łodzi - numer rachunku: 35 1560 0013 2026 0000 0026 0017;

2) złożenie w zamkniętej kopercie pisemnej oferty w Wydziale Majątku Miasta w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi ul. Piotrkowska 104, pok. 455;
3) przedłożenie Komisji dowodu wpłaty wadium, o którym mowa § 4 ust. 2 „Warunków przetargu" w zamkniętej kopercie na której należy umieścić napis „Dowód wpłaty wadium w przetargu na sprzedaż nieruchomości położonej w Łodzi przy alejach: Marszałka Józefa Piłsudskiego bez numeru / Marszałka Edwarda Śmigłego-Rydza bez numeru i Marszałka Józefa Piłsudskiego 79/87"; dowód wpłaty wadium należy złożyć w miejscu wskazanym w pkt. 2.

§ 6. Pisemna oferta powinna zawierać:
1) dane dotyczące: imienia, nazwiska i adresu osoby zainteresowanej albo nazwy firmy, numeru identyfikacji podatkowej NIP i 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) oferowany sposób zagospodarowania nieruchomości zgodnie z § 8 „Warunków przetargu";
3) datę sporządzenia oferty;
4) pisemne oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem prawnym i ze sposobem zagospodarowania nieruchomości w terenie oraz „Warunkami przetargu" i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
5) pisemne oświadczenie, że oferent został poinformowany o braku świadectwa energetycznego dla budynków znajdujących się na nieruchomości i z tego tytułu nie będzie dochodzić wobec Miasta Łodzi jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych, a w przypadku zaistnienia potrzeby lub obowiązku sporządzenia świadectwa zobowiązuje się pokryć koszty z tym związane we własnym zakresie i bez prawa regresu wobec Miasta Łodzi;
6) pisemne oświadczenie o zobowiązaniu się nabywcy do zagospodarowania nieruchomości zgodnie z przedłożoną ofertą;
7) kopię dowodu wniesienia wadium;
8) oferowaną cenę wyższą niż cena wywoławcza;
9) dowody wiarygodności finansowej (promesa udzielenia kredytu, opinie bankowe, itp.).

§ 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 nieruchomości;
3) wiarygodność finansowa oferenta świadcząca o możliwości faktycznego zrealizowania inwestycji.

§ 8. Oferowany w koncepcji architektonicznej sposób zagospodarowania nieruchomości opisanej w §§ 1, 2 i 3 „Warunków przetargu" powinien uwzględniać następujące wytyczne urbanistyczne i architektoniczne w zakresie przyszłego zagospodarowania:

1) **charakter zabudowy** – pierzejowa zabudowa al. Piłsudskiego oraz rejonu skrzyżowania al. Śmigłego – Rydza z al. Piłsudskiego z zachowaniem istniejącej alei drzew wzdłuż wschodniej granicy działki nr 5/1 w obrębie W-26 oraz możliwością zabudowy południowej części terenu uwzględniającej uwarunkowania wynikające z sąsiedztwa istniejącego zagospodarowania;
2) **rodzaj zabudowy** – usługowa od al. Piłsudskiego oraz w parterach od al. Śmigłego – Rydza, na pozostałym obszarze dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
3) **obowiązująca linia zabudowy:**
   a) od strony al. Piłsudskiego w odległości 8m od krawędzi istniejącej jezdni,
   b) od strony al. Śmigłego – Rydza w zachodniej granicy działki nr 4/4 na odcinku prostopadłym do Al. Piłsudskiego;
4) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
   a) od strony al. Śmigłego – Rydza w zachodniej granicy działki nr 4/4 na odcinku równoległym do al. Śmigłego – Rydza,
   b) od strony al. Śmigłego – Rydza w zachodniej granicy działki nr 5/1 na odcinku równoległym do al. Śmigłego – Rydza,
   c) od strony ul. Zbiorczej w południowej granicy działki nr 5/1 na odcinku równoległym do ul. Zbiorczej;
5) **wskaźnik wielkości powierzchni** – nowej zabudowy do łącznej powierzchni działek nr 4/4, 5/1 w obrębie W-26 od **0,4** do **0,7**;
6) **szerokość elewacji frontowych**:
   a) od al. Piłsudskiego do **100%** szerokości frontu terenu w formie zabudowy pierzejowej,
   b) od al. Śmigłego – Rydza do **100%** szerokości frontu terenu lecz szerokość elewacji frontowej jednorodnego elementu nie większa niż szerokość elewacji frontowej budynku „Forum 76" (Al. Piłsudskiego nr 76) od strony ul. Kopcińskiego;
7) **wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych:**
   a) od al. Piłsudskiego minimalna wysokość jako przedłużenie górnej krawędzi elewacji frontowej budynku przy al. Piłsudskiego nr 89,
   b) od al. Piłsudskiego maksymalna wysokość jako przedłużenie górnej krawędzi elewacji frontowej budynku „Forum 76" (al. Piłsudskiego nr 76),
   c) od ul. Zbiorczej jako przedłużenie górnej krawędzi elewacji frontowej budynku przy ul. Zbiorczej nr 2;
8) **geometria dachu** – maksymalny spadek głównych połaci dachowych do 10°;
9) **obsługa komunikacyjna** – na zasadach opisanych w § 2 ust. 6 – 8 „Warunków przetargu";
10) **miejsca parkingowe/garażowe** – zlokalizowane poza korytarzami dróg publicznych (preferowane parkingi podziemne) w liczbie:
   a) biura 20-30 mp / 1000m^2 pow. użytkowej,
   b) usługi i handel 25-40 mp / 1000m^2 pow. użytkowej,
   c) funkcja mieszkaniowa min 1 mp / 1 mieszkanie,
   d) hotel 1 mp / 4 jednostki hotelowe;
11) **zaopatrzenie w media** – z sieci miejskich na warunkach gestorów sieci.

§ 9. 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, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 1 „Warunków przetargu".

§ 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 jest do:

1) wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę, który będzie zgodny z koncepcją zagospodarowania nieruchomości zaproponowaną w ofercie, przedkładając pozostałe materiały wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 45, poz. 235, Nr 94, poz. 551, Nr 135, poz. 789, Nr 142, poz. 829, Nr 185, poz. 1092 i Nr 232, poz. 1377 oraz z 2012 r. poz. 472, 951 i 1256);
2) zagospodarowania nieruchomości w oparciu o pozwolenie na budowę uzyskane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i projekt budowlany oraz zaproponowaną w ofercie koncepcję, w tym:
   a) rozpoczęcia inwestycji (budowy) – w terminie do 24 miesięcy od daty podpisania umowy sprzedaży; przez rozpoczęcie inwestycji (budowy) rozumie się uzyskanie pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
   b) zakończenia inwestycji – w terminie do 60 miesięcy od daty podpisania umowy sprzedaży; przez zakończenie inwestycji (budowy) rozumie się uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu bądź zgłoszenie zamiaru użytkowania do organu nadzoru budowlanego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
3) dokonania czynności opisanych w § 2 ust. 8 „Warunków przetargu";
4) urządzenia na własny koszt bez prawa regresu wobec Miasta Łodzi zjazdów obsługujących nabyty teren;
5) w razie, gdy wymagać będzie tego realizacja inwestycji – przeniesienia sieci, o których mowa w § 2 ust. 2 „Warunków przetargu" na warunkach uzgodnionych z ich właścicielem poza obszar terenu inwestycyjnego;
6) zapłaty na rzecz Miasta Łodzi kary umownej w wysokości 1 000 000,00 zł (słownie: jeden milion złotych) w przypadku nierozpoczęcia inwestycji w terminie określonym w pkt 2 lit. a;
7) zapłaty na rzecz Miasta Łodzi kary umownej w wysokości 3 000 000,00 zł (słownie: trzy miliony złotych) w przypadku nie wywiązania się z obowiązku zagospodarowania nieruchomości w terminie określonym w pkt 2 lit. b lub zgodnie z koncepcją przedstawioną w ofercie;
8) poddania się w umowie sprzedaży dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 6 000 000,00 zł (słownie: sześć milionów złotych) obejmującej obowiązek zapłaty kar umownych określonych w pkt 6 i 7 wraz z odsetkami, ze wskazaniem, iż Miasto Łódź będzie uprawnione do wystąpienia o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w ciągu 3 lat od upływu terminów określonych w pkt 2;
9) niezależnie od zastrzeżonych kar umownych Miasto Łódź będzie uprawnione do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przenoszącego wysokości zastrzeżonych kar umownych;
10) ustanowienia w umowie sprzedaży nieruchomości – celem zabezpieczenia wierzytelności Miasta Łodzi z tytułu kar umownych opisanych w pkt 6 i 7:
   a) hipoteki w wysokości 6 000 000,00 zł (słownie: sześć milionów złotych) w przypadku objęcia nabywanych nieruchomości jedną księgą wieczystą,

b) hipoteki łącznej w wysokości 6 000 000,00 zł (słownie: sześć milionów złotych) wspólnie obciążającej nabywane nieruchomości w przypadku objęcia nabywanych nieruchomości więcej niż jedną księgą wieczystą;

11) zapłaty na rzecz Miasta Łodzi kary umownej w wysokości 500 000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych), w przypadku nie przeniesienia własności nieruchomości w terminie 6 miesięcy od dnia gdy decyzja o podziale nieruchomości stanie się ostateczna, zgodnie z zapisami § 2 ust. 8 pkt 3 „Warunków przetargu" – w przypadku gdy nie będą spełnione przesłanki art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

12) 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 11 wraz z odsetkami, ze wskazaniem, że Miasto Łódź będzie uprawnione do wystąpienia o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w ciągu 3 lat od upływu terminu określonego w pkt 11;

13) zawarcia w umowie sprzedaży nieruchomości zobowiązania, że w okresie 60 miesięcy od dnia zawarcia umowy sprzedaży nie dokona zbycia nieruchomości w drodze sprzedaży, darowizny, zamiany lub w trybie art. 453 Kodeksu cywilnego; w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania nabywca nieruchomości zapłaci na rzecz Miasta Łodzi kwotę gwarancyjną w wysokości 1 000 000,00 zł (słownie: jeden milion złotych), za dokonanie którejkolwiek ze wskazanych powyżej czynności prawnych. Nabywca może zostać zwolniony z powyższego obowiązku jedynie za zgodą Miasta Łodzi lub w przypadku gdy przeniesienie własności nastąpi po zakończeniu inwestycji, a przed terminem 60 miesięcy od dnia zawarcia umowy sprzedaży;

14) poddania się w umowie sprzedaży dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 1 500 000,00 zł (słownie: jeden milion pięćset tysięcy złotych) obejmującej obowiązek zapłaty kwoty gwarancyjnej określonej w pkt 13 wraz z odsetkami, ze wskazaniem, że Miasto Łódź będzie uprawnione do wystąpienia o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w ciągu 3 lat od daty przeniesienia przez nabywcę własności nieruchomości na inny podmiot na podstawie czynności prawnych opisanych w pkt 13;

15) 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 10 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. Jeśli nabywca będzie właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym innych nieruchomości, o wartości odpowiadającej co najmniej cenie wywoławczej określonej w § 4 ust. 1 „Warunków przetargu" możliwe będzie ustanowienie na nich hipoteki, o której mowa w ust. 2 pkt 10 na zasadach określonych ust. 2 pkt 10 oraz ust. 3.

5. Miasto Łódź dopuszcza możliwość zabezpieczenia w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej roszczeń Miasta Łodzi z tytułu kar umownych o których mowa w ust. 2 pkt 6 i 7, zamiast ustanawiania, przez podmiot który zostanie wybrany w przetargu jako nabywca nieruchomości, hipoteki opisanej w ust. 2 pkt 10. W treści gwarancji jako beneficjent gwarancji wskazane zostanie Miasto Łódź oraz zawarte zostanie zobowiązanie gwaranta nieodwołalnej, bezwarunkowej zapłaty sumy gwarancyjnej do wysokości 6 000 000,00 zł (słownie: sześć milionów złotych) na pierwsze pisemne żądanie Miasta Łodzi, w którym stwierdzone zostanie, że nabywca nieruchomości nie zapłacił kar umownych o których mowa w ust. 2 pkt 6 lub 7. 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 kar umownych opisanych w ust. 2 pkt 6 lub 7. 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 roszczeń z tytułu kar umownych o których mowa w ust. 2 pkt 6 – 7 nastąpi przez ustanowienie hipoteki na nabywanych nieruchomościach w sposób i na zasadach opisanych w ust. 2 pkt 10 i ust. 3 albo zgodnie z ust. 4; 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 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.

6. W umowie sprzedaży nieruchomości zastrzeżone zostanie:

1) prawo odkupu nieruchomości przez Miasto Łódź w ciągu 5-ciu lat od daty zawarcia umowy przenoszącej jej własność na nabywcę; odkup nieruchomości nastąpi na warunkach określonych w art. 594 § 1 Kodeksu cywilnego;
2) prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz Miasta Łodzi na zasadach określonych w art. 596 Kodeksu cywilnego i następnych;
3) prawo odkupu oraz prawo pierwokupu zostanie ujawnione w księdze wieczystej (lub księgach wieczystych) obejmującej nabywane nieruchomości.

§ 11. 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.

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

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

§ 14. 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.

§ 15. Uczestnik przetargu, który wygrał przetarg, zostanie zawiadomiony w ciągu 21 dni od dnia zamknięcia przetargu o miejscu i terminie zawarcia umowy notarialnej. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

§ 16. Wpłata ceny nabycia nieruchomości wraz z podatkiem od towarów i usług naliczonym zgodnie z obowiązującymi przepisami winna nastąpić przed zawarciem umowy notarialnej na konto Urzędu Miasta Łodzi w Getin Noble Banku Spółka Akcyjna w Łodzi numer: 31 1560 0013 2026 0000 0068 0002 w taki sposób, aby wpłacone środki były

widoczne na podanym wyżej koncie przed podpisaniem umowy notarialnej. Nabywcy, który nie uiścił opłaty w wyżej wymienionym terminie, jak również, który bez usprawiedliwienia nie stawi się w miejscu i terminie wskazanym w zawiadomieniu, o którym mowa w § 15 „Warunków przetargu", nie przysługuje roszczenie o przeniesienie prawa własności nieruchomości, a wadium nie podlega zwrotowi.

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

§ 18. 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 2004 r. Nr 167, poz. 1758, z 2005 r. Nr 94, poz. 788 i Nr 183, poz. 1538, z 2008 r. Nr 180, poz. 1112 i Nr 216, poz. 1367 oraz z 2011 r. Nr 85, poz. 458).

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. §§ 15, 16 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 wadium 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 może odwołać ogłoszony przetarg z ważnych powodów.

Załącznik Nr 2
do zarządzenia Nr4680/VI/13
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 25 lipca 2013 r.

WARUNKI ROKOWAŃ

§ 1. Przedmiotem rokowań jest sprzedaż nieruchomości opisanych w §§ 1, 2 i 3 załącznika Nr 1 do zarządzenia.

§ 2. 1. Cena wywoławcza nieruchomości wynosi **9 200 000,00 zł** (słownie: dziewięć milionów dwieście tysięcy złotych) netto.

2. Zaliczka wynosi **920 000,00 zł** (słownie: dziewięćset dwadzieścia tysięcy złotych).

3. Cenę nabycia stanowi cena netto osiągnięta w rokowaniach plus należny podatek VAT wg obowiązujących przepisów. Podatek od towarów i usług naliczony zostanie od ceny nabycia w odniesieniu do działki nr 4/4 w obrębie W-26.

§ 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 „Warunków rokowań"; zaliczkę należy wpłacić na konto Urzędu Miasta Łodzi w GETIN Noble Banku Spółka Akcyjna w Łodzi - numer rachunku: 35 1560 0013 2026 0000 0026 0017;
2) złożenie w zamkniętej kopercie pisemnego zgłoszenia w Wydziale Majątku Miasta w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi ul. Piotrkowska 104, pok. 455;
3) przedłożenie Komisji dowodu wpłaty zaliczki, o której mowa § 2 ust. 2 „Warunków rokowań" w zamkniętej kopercie na której należy umieścić napis „Dowód wpłaty zaliczki w rokowaniach na sprzedaż nieruchomości położonych w Łodzi przy alejach: Marszałka Józefa Piłsudskiego bez numeru / Marszałka Edwarda Śmigłego-Rydza bez numeru i Marszałka Józefa Piłsudskiego 79/87"; dowód wpłaty zaliczki należy złożyć w miejscu wskazanym w pkt 2.

§ 4. Pisemne zgłoszenie powinno zawierać:

1) dane dotyczące: imienia, nazwiska i adresu osoby zainteresowanej albo nazwy firmy, numeru identyfikacji podatkowej NIP i 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) oferowany sposób zagospodarowania nieruchomości zgodnie z § 7 „Warunków rokowań";
3) datę sporządzenia oferty;
4) pisemne oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem prawnym i ze sposobem zagospodarowania nieruchomości w terenie oraz „Warunkami rokowań" i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
5) pisemne oświadczenie, że oferent został poinformowany o braku świadectwa energetycznego dla budynków znajdujących się na nieruchomości i z tego tytułu nie będzie dochodzić wobec Miasta Łodzi jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych, a w przypadku zaistnienia potrzeby lub obowiązku sporządzenia świadectwa zobowiązuje

się pokryć koszty z tym związane we własnym zakresie i bez prawa regresu wobec Miasta Łodzi;
6) pisemne oświadczenie o zobowiązaniu się nabywcy do zagospodarowania nieruchomości zgodnie z przedłożoną ofertą;
7) kopię dowodu wniesienia zaliczki;
8) oferowaną cenę;
9) dowody wiarygodności finansowej (promesa udzielenia kredytu, opinie bankowe, itp.).

§ 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) oferowana cena nabycia;
2) oferowany sposób zagospodarowania nieruchomości;
3) wiarygodność finansowa oferenta świadcząca o możliwości faktycznego zrealizowania inwestycji.

§ 7. Oferowany w koncepcji architektonicznej sposób zagospodarowania nieruchomości opisanej w §§ 1, 2 i 3 „Warunków przetargu" powinien uwzględniać następujące wytyczne urbanistyczne i architektoniczne w zakresie przyszłego zagospodarowania:
1) **charakter zabudowy** – pierzejowa zabudowa al. Piłsudskiego oraz rejonu skrzyżowania al. Śmigłego – Rydza z al. Piłsudskiego z zachowaniem istniejącej alei drzew wzdłuż wschodniej granicy działki nr 5/1 w obrębie W-26 oraz możliwością zabudowy południowej części terenu uwzględniającej uwarunkowania wynikające z sąsiedztwa istniejącego zagospodarowania;
2) **rodzaj zabudowy** – usługowa od al. Piłsudskiego oraz w parterach od al. Śmigłego – Rydza, na pozostałym obszarze dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
3) **obowiązująca linia zabudowy:**
   a) od strony al. Piłsudskiego w odległości 8m od krawędzi istniejącej jezdni,
   b) od strony al. Śmigłego – Rydza w zachodniej granicy działki nr 4/4 na odcinku prostopadłym do Al. Piłsudskiego;
4) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
   a) od strony al. Śmigłego – Rydza w zachodniej granicy działki nr 4/4 na odcinku równoległym do al. Śmigłego – Rydza,
   b) od strony al. Śmigłego – Rydza w zachodniej granicy działki nr 5/1 na odcinku równoległym do al. Śmigłego – Rydza,
   c) od strony ul. Zbiorczej w południowej granicy działki nr 5/1 na odcinku równoległym do ul. Zbiorczej;
5) **wskaźnik wielkości powierzchni** – nowej zabudowy do łącznej powierzchni działek nr 4/4, 5/1 w obrębie W-26 od **0,4** do **0,7**;
6) **szerokość elewacji frontowych**:
   a) od al. Piłsudskiego do **100%** szerokości frontu terenu w formie zabudowy pierzejowej,
   b) od al. Śmigłego – Rydza do **100%** szerokości frontu terenu lecz szerokość elewacji frontowej jednorodnego elementu nie większa niż szerokość elewacji frontowej budynku „Forum 76" (Al. Piłsudskiego nr 76) od strony ul. Kopcińskiego;
7) **wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych:**
   a) od al. Piłsudskiego minimalna wysokość jako przedłużenie górnej krawędzi elewacji frontowej budynku przy al. Piłsudskiego nr 89,

b) od al. Piłsudskiego maksymalna wysokość jako przedłużenie górnej krawędzi elewacji frontowej budynku „Forum 76" (al. Piłsudskiego nr 76),
c) od ul. Zbiorczej jako przedłużenie górnej krawędzi elewacji frontowej budynku przy ul. Zbiorczej nr 2;

8) **geometria dachu** – maksymalny spadek głównych połaci dachowych do 10°;
9) **obsługa komunikacyjna** – na zasadach opisanych w § 2 ust. 6 – 8 „Warunków przetargu";
10) **miejsca parkingowe/garażowe** – zlokalizowane poza korytarzami dróg publicznych (preferowane parkingi podziemne) w liczbie:
a) biura 20-30 mp / 1000m^2 pow. użytkowej,
b) usługi i handel 25-40 mp / 1000m^2 pow. użytkowej,
c) funkcja mieszkaniowa min 1 mp / 1 mieszkanie,
d) hotel 1 mp / 4 jednostki hotelowe;
11) **zaopatrzenie w media** – z sieci miejskich na warunkach gestorów sieci.

§ 8. 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, z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 pkt 1 „Warunków rokowań".

§ 9. 1. Oferent 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) wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę, który będzie zgodny z koncepcją zagospodarowania nieruchomości zaproponowaną w ofercie, przedkładając pozostałe materiały wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 45, poz. 235, Nr 94, poz. 551, Nr 135, poz. 789, Nr 142, poz. 829, Nr 185, poz. 1092 i Nr 232, poz. 1377 oraz z 2012 r. poz. 472, 951 i 1256);
2) zagospodarowania nieruchomości w oparciu o pozwolenie na budowę uzyskane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i projekt budowlany oraz zaproponowaną w ofercie koncepcję, w tym:
a) rozpoczęcia inwestycji (budowy) – w terminie do 24 miesięcy od daty podpisania umowy sprzedaży; przez rozpoczęcie inwestycji (budowy) rozumie się uzyskanie pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
b) zakończenia inwestycji – w terminie do 60 miesięcy od daty podpisania umowy sprzedaży; przez zakończenie inwestycji (budowy) rozumie się uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu bądź zgłoszenie zamiaru użytkowania do organu nadzoru budowlanego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
3) dokonania czynności opisanych w § 2 ust. 8 „Warunków przetargu";
4) urządzenia na własny koszt bez prawa regresu wobec Miasta Łodzi zjazdów obsługujących nabyty teren;
5) w razie, gdy wymagać będzie tego realizacja inwestycji – przeniesienia sieci, o których mowa w § 2 ust. 2 „Warunków przetargu" na warunkach uzgodnionych z ich właścicielem poza obszar terenu inwestycyjnego;
6) zapłaty na rzecz Miasta Łodzi kary umownej w wysokości 1 000 000,00 zł (słownie: jeden milion złotych) w przypadku nierozpoczęcia inwestycji w terminie określonym w pkt 2 lit. a;

7) zapłaty na rzecz Miasta Łodzi kary umownej w wysokości 3 000 000,00 zł (słownie: trzy miliony złotych) w przypadku nie wywiązania się z obowiązku zagospodarowania nieruchomości w terminie określonym w pkt 2 lit. b lub zgodnie z koncepcją przedstawioną w ofercie;
8) poddania się w umowie sprzedaży dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 6 000 000,00 zł (słownie: sześć milionów złotych) obejmującej obowiązek zapłaty kar umownych określonych w pkt 6 i 7 wraz z odsetkami, ze wskazaniem, iż Miasto Łódź będzie uprawnione do wystąpienia o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w ciągu 3 lat od upływu terminów określonych w pkt 2;
9) niezależnie od zastrzeżonych kar umownych Miasto Łódź będzie uprawnione do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przenoszącego wysokości zastrzeżonych kar umownych;
10) ustanowienia w umowie sprzedaży nieruchomości – celem zabezpieczenia wierzytelności Miasta Łodzi z tytułu kar umownych opisanych w pkt 6 i 7:
    a) hipoteki w wysokości 6 000 000,00 zł (słownie: sześć milionów złotych) w przypadku objęcia nabywanych nieruchomości jedną księgą wieczystą,
    b) hipoteki łącznej w wysokości 6 000 000,00 zł (słownie: sześć milionów złotych) wspólnie obciążającej nabywane nieruchomości w przypadku objęcia nabywanych nieruchomości więcej niż jedną księgą wieczystą;
11) zapłaty na rzecz Miasta Łodzi kary umownej w wysokości 500 000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych), w przypadku nie przeniesienia własności nieruchomości w terminie 6 miesięcy od dnia gdy decyzja o podziale nieruchomości stanie się ostateczna, zgodnie z zapisami § 2 ust. 8 pkt 3 „Warunków przetargu" – w przypadku gdy nie będą spełnione przesłanki art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
12) 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 11 wraz z odsetkami, ze wskazaniem, że Miasto Łódź będzie uprawnione do wystąpienia o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w ciągu 3 lat od upływu terminu określonego w pkt 11;
13) zawarcia w umowie sprzedaży nieruchomości zobowiązania, że w okresie 60 miesięcy od dnia zawarcia umowy sprzedaży nie dokona zbycia nieruchomości w drodze sprzedaży, darowizny, zamiany lub w trybie art. 453 Kodeksu cywilnego; w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania nabywca nieruchomości zapłaci na rzecz Miasta Łodzi kwotę gwarancyjną w wysokości 1 000 000,00 zł (słownie: jeden milion złotych), za dokonanie którejkolwiek ze wskazanych powyżej czynności prawnych. Nabywca może zostać zwolniony z powyższego obowiązku jedynie za zgodą Miasta Łodzi lub w przypadku gdy przeniesienie własności nastąpi po zakończeniu inwestycji, a przed terminem 60 miesięcy od dnia zawarcia umowy sprzedaży;
14) poddania się w umowie sprzedaży dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 1 500 000,00 zł (słownie: jeden milion pięćset tysięcy złotych) obejmującej obowiązek zapłaty kwoty gwarancyjnej określonej w pkt 13 wraz z odsetkami, ze wskazaniem, że Miasto Łódź będzie uprawnione do wystąpienia o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w ciągu 3 lat od daty przeniesienia przez nabywcę własności nieruchomości na inny podmiot na podstawie czynności prawnych opisanych w pkt 13;
15) 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 10 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. Jeśli nabywca będzie właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym innych nieruchomości, o wartości odpowiadającej co najmniej cenie wywoławczej określonej w § 2 ust. 1 „Warunków rokowań" możliwe będzie ustanowienie na nich hipoteki, o której mowa w ust. 2 pkt 10 na zasadach określonych w ust. 2 pkt 10 oraz ust. 3.

5. Miasto Łódź dopuszcza możliwość zabezpieczenia w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej roszczeń Miasta Łodzi z tytułu kar umownych o których mowa w ust. 2 pkt 6 i 7, zamiast ustanawiania, przez podmiot który zostanie wybrany w rokowaniach jako nabywca nieruchomości, hipoteki opisanej w ust. 2 pkt 10. W treści gwarancji jako beneficjent gwarancji wskazane zostanie Miasto Łódź oraz zawarte zostanie zobowiązanie gwaranta nieodwołalnej, bezwarunkowej zapłaty sumy gwarancyjnej do wysokości 6 000 000,00 zł (słownie: sześć milionów złotych) na pierwsze pisemne żądanie Miasta Łodzi, w którym stwierdzone zostanie, że nabywca nieruchomości nie zapłacił kar umownych o których mowa w ust. 2 pkt 6 lub 7. 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 kar umownych opisanych w ust. 2 pkt 6 lub 7. 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 roszczeń z tytułu kar umownych o których mowa w ust. 2 pkt 6 – 7 nastąpi przez ustanowienie hipoteki na nabywanych nieruchomościach w sposób i na zasadach opisanych w ust. 2 pkt 10 i ust. 3 albo zgodnie z ust. 4; 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 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.

6. W umowie sprzedaży nieruchomości zastrzeżone zostanie:

1) prawo odkupu nieruchomości przez Miasto Łódź w ciągu 5-ciu lat od daty zawarcia umowy przenoszącej jej własność na nabywcę; odkup nieruchomości nastąpi na warunkach określonych w art. 594 § 1 Kodeksu cywilnego;
2) prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz Miasta Łodzi na zasadach określonych w art. 596 Kodeksu cywilnego i następnych;
3) prawo odkupu oraz prawo pierwokupu zostanie ujawnione w księdze wieczystej (lub księgach wieczystych) obejmującej nabywane nieruchomości.

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

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

§ 12. 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.

§ 13. 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.

§ 14. Wpłata ceny nabycia nieruchomości ustalonej w rokowaniach wraz z podatkiem od towarów i usług naliczonym zgodnie z obowiązującymi przepisami, winna nastąpić przed zawarciem umowy notarialnej na konto Urzędu Miasta Łodzi w Getin Noble Banku Spółka Akcyjna w Łodzi numer: 31 1560 0013 2026 0000 0068 0002 w taki sposób, aby wpłacone środki były widoczne na podanym wyżej koncie przed podpisaniem umowy notarialnej. Nabywcy, który nie uiścił opłaty w wyżej wymienionym terminie, jak również który nie stawi się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie wskazanym w zawiadomieniu, o którym mowa w § 13 „Warunków rokowań", nie przysługuje roszczenie o przeniesienie prawa własności nieruchomości, a wpłacona zaliczka nie podlega zwrotowi.

§ 15.1. Podstawę do zawarcia umowy notarialnej stanowi protokół z przeprowadzonych rokowań.

2. Protokół z przeprowadzonych rokowań podpisują Przewodniczący i członkowie Komisji oraz osoba wyłoniona w rokowaniach, jako nabywca nieruchomości.

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

§ 17. 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 2004 r. Nr 167, poz. 1758, z 2005 r. Nr 94, poz. 788 i Nr 183, poz. 1538, z 2008 r. Nr 180, poz. 1112 i Nr 216, poz. 1367 oraz z 2011 r. Nr 85, poz. 458).

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. §§ 13, 14 i 16 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.

§ 18. Prezydent Miasta Łodzi zastrzega sobie prawo do odwołania ogłoszonych rokowań z ważnych powodów oraz ich zamknięcia bez wybrania nabywcy nieruchomości.