

Materiál na rokovanie pre
Mestské zastupiteľstvo v Žiline

Číslo materiálu: ____/2014

K bodu programu

**SCHVÁLENIE INVESTIČNÉHO ZÁMERU NADOBUDNUTIA DVOCH
BYTOVÝCH DOMOV NA UL. CESTA K PAĽOVEJ BÚDE**

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál

Materiál prerokovaný:

- bytovou komisiou,
- finančnou komisiou,
- Mestskou radou.

Predkladá:

Ing. Igor Choma
primátor mesta Žilina

Zodpovedný za vypracovanie:

Ing. Radoslav Guzma
vedúci odboru investičného

Žilina, máj 2014

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie mestského zastupiteľstva v Žiline

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. schvaľuje:

1. Investičný zámer Mesta Žilina realizovať kúpu nájomných bytov - 70 bytových jednotiek v bežnom štandarde a technickej vybavenosti, v meste Žilina – Bôrik: „Nájomné bytové domy Bôrik“, postavené na pozemkoch č. KN C register p.č. 5037, 5039, 5036, 5040/3, 5040/2, 5040/1, 5038/5, nachádzajúcich sa v katastrálnom území mesta Žilina, formou Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve medzi Mestom Žilina a budúcim predávajúcim, ktorý bude úspešným uchádzačom v procese verejného obstarávania, a to s nasledovnými podstatnými náležitosťami zmluvy:

- a) pôjde o 70 bytových jednotiek v dvoch bytových domoch vrátane technickej vybavenosti a spevnených plôch, ďalej len ako „Stavba“,
- b) kúpa a financovanie Stavby sa bude realizovať s využitím kombinácie úveru ŠFRB a dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR,
- c) kúpa bytových domov bude financovaná vo výške 100% súčtu poskytnutej dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a úveru zo ŠFRB, kúpa technickej vybavenosti bude financovaná max. 70% z poskytnutej dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, kúpa spevnených plôch slúžiacich pre bytové domy bude financovaná vlastnými zdrojmi mesta Žilina. Financovanie sa môže uskutočniť aj za iného percentuálneho pokrytia nákladov na odkúpenie Stavby z úveru zo ŠFRB a dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, pokiaľ to bude pre mesto akceptovateľné,
- d) v prípade, že Mesto Žilina nebude prvý raz, kedy to bude možné, úspešné so žiadosťou o financovanie podľa predošlých bodov uznesenia, môže o úver ŠFRB ako i dotáciu Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR žiadať aj opakovane, a to počas 3 rokov od kolaudácie Stavby, čím je aj ohraničená doba platnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve,
- e) podmienky, za ktorých bude uzavretá kúpna zmluva a dôjde k odkúpeniu zhotovenej Stavby Mestom Žilina:
 - i. nastane právoplatnosť kolaudačných rozhodnutí a iných užívacích povolení všetkých častí Stavby,
 - ii. Mesto Žilina bude mať zabezpečené financovanie podľa bodu 1 písm. c) tohto uznesenia,
 - iii. Mesto Žilina akceptuje zhotovenie Stavby bez väd a nedorobkov,
 - iv. Stavba ani žiadna z jej súčastí nebude zaťažená akýmkoľvek ťarchami, exekučnými, konkurznými a/alebo daňovými konaniami a/alebo správnyimi konaniami s obdobnými účinkami a žiadne z takýchto konaní, v ktorých by Stavba alebo jej súčasti mohli byť dotknuté ani nebude začaté, s výnimkou prípadných tiarch a/alebo uvedených konaní, ktoré na základe svojho písomného vyjadrenia Mesto Žilina nepovažuje za prekážku uzavretia kúpnej zmluvy.
- f) vyššie uvedené pozemky budú budúcemu predávajúcemu prenajaté za účelom výstavby na dobu určitú (kým mesto kúpnu zmluvou nenadobudne Stavbu alebo na

trvanie nanajvyš podľa bodu 1 písm. d) tohto uznesenia) za 1€/rok/celý predmet nájmu,

- g) pokiaľ by nedošlo z akýchkoľvek príčin k odkúpeniu Stavby, a pozemky by ostali zastavané rozostavanou alebo dokončenou Stavbou, budúci predávajúci sa zaväzuje odkúpiť od mesta pozemky za znalcom stanovenú cenu v čase pred zastavaním pozemku,
- h) na dobu medzi skolaudovaním Stavby a jej odkúpením Mestom Žilina dá budúci predávajúci Mestu Žilina Stavbu do nájmu vo výške najviac 3,32% €/ročne/celá Stavba z ceny Stavby.

2. Uzatvorenie nájomnej zmluvy s úspešným uchádzačom v procese verejného obstarávania podľa bodu 1 tohto uznesenia ako budúcim nájomcom na dobu určitú najviac 3 rokov od kolaudácie Stavby, kde predmetom nájmu budú pozemky v kat. úz. Žilina č. KN C 5037, 5039, 5036, 5040/3, 5040/2 5040/1, 5038/5 za nájomné vo výške 1 €/celý predmet nájmu/ročne ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb., ktorým je skutočnosť, že víťazný uchádzač, od ktorého Mesto Žilina za podmienok daných zmluvou o budúcej kúpnej zmluve Stavbu odkúpi, potrebuje ako právny titul k stavebnému konaniu predložiť právny vzťah k pozemkom, na ktorých bude výstavba realizovaná, pričom za podmienok dohodnutých v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve môže dôjsť k odkúpeniu Stavby Mestom Žilina.

3. Zrealizovanie záložného práva na dokončenú Stavbu, resp. jej súčasti (napr. byty) pri uzavretí kúpnej zmluvy v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania a Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR ako formu ručenia úveru a zachovania nájomného charakteru bytov.

4. Nájomný charakter bytov počas celej doby trvania zmluvného vzťahu so Štátnym fondom rozvoja bývania.

5. Závazok Mesta Žilina dodržiavať pri prenájme bytov ustanovenia § 22 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Mesto Žilina eviduje cca 350 žiadostí o pridelenie nájomného bytu, ktoré nevie svojimi terajšími kapacitami takýchto bytov pokryť. Existuje teda vysoký dopyt, ktorého veľká časť by sa uvedeným investičným zámerom uspokojila.

Nadobudnutie 70 nájomných bytov nebude realizované „klasickou“ výstavbou v réžii mesta, ale sa uskutoční formou kúpy hotovej stavby, ktorú postaví víťazný uchádzač vo verejnom obstarávaní a ktorý bude figurovať ako budúci predávajúci, a Mesto Žilina bude figurovať ako budúci kupujúci. Financovanie kúpnej ceny bytov sa bude realizovať kombináciou úverov a dotácií zo ŠFRB a z menšej časti vlastnými prostriedkami z rozpočtu Mesta Žiliny.

Predpokladaný investičný náklad predstavuje sumu cca 3,5 mil. € s DPH, pričom sa predpokladá potreba vlastných financií z rozpočtu mesta do výšky cca 500.000 €, zvyšok kúpnej ceny pokryje nenávratná dotácia a úver zo ŠFRB. Splátky úveru budú kryté nájomným samotnými nájomcami bytových jednotiek. Presnejšie kalkulácie bude možné predložiť až po vyhlásení víťazného uchádzača vo verejnom obstarávaní, kedy bude známa konečná kúpna cena bytov a ostatného príslušenstva.

Schvaľovanie obstarávacej ceny bytov, schvaľovanie predloženia žiadosti o poskytnutie úveru a dotácie zo ŠFRB, schvaľovanie jednorázovej investície a jej výšky z vlastných prostriedkov mesta Žilina, schvaľovanie záväzku mesta vyčleňovať v budúcich rozpočtoch mesta splácanie poskytnutého úveru, bude riešené v následnom ďalšom materiáli, ktorý bude predložený do mestskej rady a mestského zastupiteľstva až po skončení verejného obstarávania na budúceho predávajúceho nájomných bytov.

Zámer nadobudnúť byty do vlastníctva mesta Žilina práve prostredníctvom ŠFRB a rozvojových programov štátu v oblasti bývania je pre mesto v súčasnej ekonomickej situácii jediná možná cesta, keďže v súčasnosti vzhľadom na vysoké investičné náklady mesto Žilina nedisponuje vlastnými zdrojmi v potrebnej výške. Možnosť čerpania úveru z komerčných organizácií je neprijateľná vzhľadom na oveľa nepriaznivejšie podmienky poskytovania takýchto úverov v porovnaní so ŠFRB (výška úrokovej sadzby, bez možnosti poskytnutia nenávratnej dotácie).

Osadenie bytov na hore uvedených parcelách vyhovuje všetkým predpokladom, ako je súlad s územným plánom, dostupnosť inžinierskych sietí, a kvality bývania. Všetky uvedené parcely sú majetkom Mesta Žilina, až na parcelu č. 5038/5, o ktorej nadobudnutí sa priebežne intenzívne rokujú s jej vlastníkom. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve s budúcim predávajúcim nebude podpísaná, kým uvedená parcela nebude vo vlastníctve Mesta Žilina. Pozemky potrebné na výstavbu komplexu (byty, spevnené plochy, technická vybavenosť) budú prenajímané budúcemu predávajúcemu za cenu 1€/ročne, ktorý takýto právny titul k pozemkom bude potrebovať k všetkým úkonom na stavebných úradoch.

Zmluvný vzťah Mesta Žiliny a budúceho predávajúceho sa rieši formou Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorá určuje a nastavuje všetky základné a esenciálne podmienky, pri ktorých dôjde k uzavretiu riadnej kúpnej zmluvy na prevod vlastníckeho práva k postaveným a skolaudovaným bytom vrátane všetkého potrebného technického vybavenia pre riadnu prevádzku bytov. Zmluva je formulovaná tak, aby bola výhodná predovšetkým pre Mesto Žilina, ale na druhej strane aby zase neobmedzovala príliš reštriktívnymi podmienkami voľnú súťaž vážnych záujemcov. Podstatné náležitosti zmluvy, schvaľované Mestským zastupiteľstvom, sú uvedené v bode 1. tohto návrhu uznesenia. Koncepcia návrhu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je uvedená ako súčasť tohto predkladaného materiálu pre informáciu.

Predkladaný materiál je totožný so schváleným materiálom v komisiách a rade MZ, až na tieto zmeny:

- zmenil sa bod iv. písmena e) odseku 1. uznesenia, kedy sme upravili jednu z podmienok uzavretia kúpnej zmluvy tak, aby si mesto nezablokovalo uzavretie kúpnej zmluvy pokiaľ by sa vyskytli niektoré z okolností, ktoré by ale mesto nepovažovalo za prekážku.

- zmenilo sa písmeno h) odseku 1. uznesenia, ktorým sme nastavili iné podmienky výšky nájmu za ktorý si bude mesto prenajímať Stavbu, a iné podmienky správcovstva Stavby, a to z dôvodu lepšieho vyváženia podmienok a povinností oboch zmluvných strán.

Materiál je v súlade so Štatútom mesta Žilina a právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Dopad materiálu na rozpočet mesta nie možné v súčasnosti presne vyčíslit', nakoľko tak ako sa spomína vyššie, bude súčasťou ďalšieho materiálu predloženého na ďalšom MZ po skončení verejného obstarávania na budúceho predávajúceho, kedy bude známa cena Stavby.

Materiál bol prerokovaný bytovou komisiou, finančnou komisiou, a Mestskou radou s odporúčením schváliť ho.

MATERIÁL

Návrh: Zmluva o budúcej kúpnej zmluve

I.

Zmluvné strany:

Budúci kupujúci: Mesto Žilina, so sídlom MsÚ: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00321796, v jeho mene konajúci: Ing. Igor Choma, primátor

Ďalej iba „budúci kupujúci“

a

Budúci predávajúci :

Ďalej iba „budúci predávajúci“

II.

Úvodné ustanovenia, účel zmluvy

1. Budúci predávajúci ponúkol budúcemu kupujúcemu možnosť nadobudnúť do vlastníctva dva bytové domy s bytovými jednotkami bežného štandardu v pripravovanom novorealizovanom objekte v katastrálnom území Žilina na pozemkoch č. KN C register p.č. 5037, 5039, 5036, 5040/3, 5040/2 5040/1, 5038/5 v meste Žilina, vrátane prípojok neuvedených v písmene a) tohto odseku a:

a) vodovodnej prípojky a kanalizačnej prípojky ako Technickej vybavenosti v zmysle ustanovenia § 2 ods. 1 písm. p) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (spolu aj ako „Technická vybavenosť“),

b) parkovacích miest ako aj prístupovej a účelovej komunikácie a chodníkov pre peších (spolu ako aj ako „spevnené plochy“)

(ďalej všetky súčasti spolu aj len ako „Stavba“). Budúci predávajúci bude pri výstavbe Stavby postupovať v súlade s ustanoveniami zákona NR SR č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“) v znení neskorších právnych predpisov a zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Dotačný zákon“) v rozsahu v akom je zaviazaný podľa tejto zmluvy voči budúcemu kupujúcemu.

2. Za podmienok ustanovených touto zmluvou deklaruje budúci kupujúci záväzok odkúpiť od budúceho predávajúceho Stavbu zrealizovanú v úplnom súlade s ustanoveniami zákona NR SR č. 150/2013 Z. z. o ŠFRB v znení neskorších predpisov, Dotačného zákona a za podmienok určených touto zmluvou. Budúci kupujúci má záujem o získanie Stavby, ktorú na vlastné náklady postaví budúci predávajúci a následne za splnenia podmienok v tejto zmluve dohodnutých odpredá budúcemu kupujúcemu.

3. Prílohou k tejto zmluve je popis bytov, pôdorysy jednotlivých podlaží a vizualizácia objektu Stavby po výstavbe, všetko v súlade s požiadavkami budúceho kupujúceho v rozsahu ktorému zodpovedá rozsah povinností zo strany budúceho predávajúceho voči budúcemu kupujúcemu.

4. Pozemky pod Stavbou (ods. 1 tejto zmluvy, ďalej aj len „pozemky pod stavbou“) sú vo vlastníctve budúceho kupujúceho, ktorý ich prenechá do nájmu budúcemu predávajúcemu nájomnou zmluvou za účelom naplnenia tejto zmluvy za nájomné vo výške 1,- € za každý, aj začatý rok za celý predmet nájmu na čas trvania tejto zmluvy. Ustanovenie tohto odseku sa považuje za zmluvu o budúcej nájomnej zmluve, ktorá môže byť uzavretá spolu s touto zmluvou a/alebo bez zbytočného odkladu po jej uzavretí.

III.

Predmet zmluvy a kúpna cena

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán uzatvoriť kúpnu zmluvu o odplatnom prevode vlastníckeho práva k Stavbe (ďalej len „Kúpna zmluva“), a to najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia písomnej výzvy druhou zmluvnou stranou, za podmienky kumulatívneho splnenia podmienok uvedených v čl. III ods. 4.

2. Zmluvné strany dohodli, že pre prípad, že budúci kupujúci nebude považovať splnenie podmienok čl. III ods. 4 za nevyhnutné, je oprávnený zaslať ponuku na uzatvorenie kúpnej zmluvy. Budúci predávajúci je povinný takúto ponuku na uzatvorenie kúpnej zmluvy akceptovať v rozsahu a termíne tejto ponuky.

3. Budúci predávajúci sa zároveň zaväzuje zachovať celú výmeru pozemkov pod Stavbou vrátane účelu jeho využitia. Budúci predávajúci berie na vedomie, že v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov je potrebné vybudovať k Stavbe, ktorá bude predmetom prevodu podľa kúpnej zmluvy, ktorá má byť uzatvorená na základe tejto zmluvy, parkovacie miesta. Budúci predávajúci preberá záväzok vybudovať parkovacie miesta v príslušnom počte tak, aby boli splnené požiadavky príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov a iných, najmä technických noriem.

4. Podmienkami, po splnení ktorých môže vyzvať budúci predávajúci budúceho kupujúceho na uzatvorenie kúpnej zmluvy je, že:

a) nastane právoplatnosť kolaudačných rozhodnutí a iných užívacích povolení všetkých častí Stavby podľa čl. II ods. 1 tejto zmluvy, a zároveň

b) budúci kupujúci získa finančné zdroje z úveru od ŠFRB a dotácie na bytové domy podľa tejto zmluvy a zároveň dotáciu na Technickú vybavenosť (bude uzavretá zmluva s príslušným poskytovateľom o poskytnutí) tak, že úver ŠFRB spolu s dotáciou pokryje kúpnu cenu bytových domov vo výške 100 % a dotácia pokryje kúpnu cenu Technickej vybavenosti vo výške 70 %, a zároveň

c) dôjde zo strany budúceho kupujúceho k akceptácii zhotovenia Stavby podľa čl. VI. tejto zmluvy,

d) Stavba ani žiadna z jej súčastí nebude zaťažená akýmikoľvek t'archami, exekučnými, konkurznými a/alebo daňovými konaniami a/alebo správnyimi konaniami s obdobnými účinkami a žiadne z takýchto konaní, v ktorých by Stavba alebo jej súčasti mohli byť dotknuté, ani nebude začaté; táto podmienka musí platiť aj v čase uzavretia kúpnej zmluvy.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že sa budú vzájomne bezodkladne informovať o všetkých podstatných skutočnostiach súvisiacich s čl. III ods. 4 a to najmä, že budúci kupujúci na

výzvu budúceho predávajúceho oznámi stav žiadosti o úver a dotáciu na finančné krytie záväzkov budúceho kupujúceho z tejto zmluvy.

6. Celková kúpna cena za odplatný prevod vlastníckeho práva k Stavbe je dohodnutá na-Eur (slovom) bez DPH, zákonná DPH v čase podpisu tejto zmluvy je €, celková cena s DPH je €.

7. Pre účely financovania z rôznych zdrojov sa kúpna cena za Stavbu (ods. 6 tohto článku) delí na tieto súčasti:

a) kúpna cena bytových domov je dohodnutá na-Eur (slovom) bez DPH, zákonná DPH v čase podpisu tejto zmluvy je €, celková cena s DPH je €,

b) kúpna cena za Technickú vybavenosť podľa čl. II. ods. 1 písm. a) tejto zmluvy je dohodnutá na-Eur (slovom) bez DPH, zákonná DPH v čase podpisu tejto zmluvy je €, celková cena s DPH je €,

c) kúpna cena za spevnené plochy podľa čl. II. ods. 1 písm. b) tejto zmluvy je dohodnutá na-Eur (slovom) bez DPH, zákonná DPH v čase podpisu tejto zmluvy je €, celková cena s DPH je €.

8. Byty budú pozostávať z obytných miestností a príslušenstva (chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC, a pivnica), súčasťou každého bytu bude jeho vnútorné vybavenie (elektrický sporák, digestor, kuchynská linka s drezom a batériou, interiérové dvere, vstupné dvere, WC kombi, vaňa/sprchový kút s batériou, umývadlo s batériou, výhrevné telesá, potrubné rozvody vody, ústredného kúrenia, vnútorná elektroinštalácia, odpadové potrubia okrem stupačiek , uzatváracie ventily, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné bývanie, zvonček, poštová schránka, rozvody televízneho príjmu a rozvody telekomunikačných služieb).

9. Návrh na vklad kúpnej zmluvy podá budúci kupujúci po podpise zmluvy o poskytnutí dotácie s ministerstvom a zmluvy o poskytnutí úveru zo ŠFRB. Spolu s návrhom na vklad kúpnej zmluvy budúci kupujúci podá aj návrh na vklad zmluvy o zriadení záložného práva, predmetom ktorej bude zriadenie záložného práva k Stavbe, resp. jej časti, evidovanej v katastri nehnuteľností, nakoľko podmienkou ŠFRB je zriadenie záložného práva spolu s uzavretím kúpnej zmluvy. Budúci predávajúci je uzrozumený s tým, že vzhľadom na príslušné právne predpisy časť kúpnej ceny, zodpovedajúca úveru zo ŠFRB a dotácii, bude uhradená poskytovateľom týchto zdrojov priamo na účet budúceho predávajúceho až po podaní návrhu na vklad bytových domov Stavby do katastra nehnuteľností, kedy podaný návrh na vklad bude zaslaný poskytovateľovi úveru zo ŠFRB a/alebo dotácie so žiadosťou o platbu. Časť kúpnej ceny, hradená z vlastných prostriedkov budúceho kupujúceho, bude ním taktiež uhradená až po podaní návrhu na vklad bytových domov Stavby do katastra nehnuteľností podľa predchádzajúceho odseku s tým, že časť kúpnej ceny, hradená z vlastných prostriedkov budúceho kupujúceho, bude znížená o výšku zádržného vo výške 20% z časti kúpnej ceny s DPH hradenej budúcim kupujúcim z vlastných zdrojov. Zádržné bude budúcemu predávajúcemu uhradené nasledovne:

a) 10% po odstránení všetkých väd a nedorobkov zistených v Zápisnici o kontrole Stavby podľa čl. VI. tejto zmluvy,

b) 10% po uplynutí záručnej doby.

10. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že riadne a včas v každom kalendárnom roku požiada v čase platnosti tejto zmluvy o úver zo ŠFRB a/alebo dotáciu, pričom sa zaväzuje poskytnúť ŠFRB a/alebo poskytovateľovi dotácie všetku potrebnú súčinnosť. Budúci predávajúci sa zaväzuje z tohto dôvodu budúcemu kupujúcemu poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť.

11. Zmluvné strany sa dohodli, že žiadosť o úver zo ŠFRB a/alebo dotáciu môže budúci kupujúci podať aj pred naplnením podmienok podľa čl. III. ods. 4 tejto zmluvy, pričom v prípade schválenia budú prostriedky takto získané uložené v depozite ministerstva až do podania návrhu na vklad bytových domov Stavby do katastra nehnuteľností. Budúci

predávajúci je oboznámený s tým, že podmienkou podania žiadosti podľa predchádzajúcej vety je disponovanie právoplatným stavebným povolením na Stavbu.

12. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci kupujúci môže v prípade neúspechu o úver zo ŠFRB a/alebo dotáciu o tieto žiadať aj opakovane, a to do 3 rokov od kolaudácie bytových domov a Technickej vybavenosti Stavby.

IV.

Záväzky zmluvných strán

1. Budúci predávajúci zhotoví byty v bytových domoch podľa dokumentácie pre územné rozhodnutie, vypracovanej Ing. Miroslavom Hrivíkom z obdobia 04/2014, tvoriacej neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy, pričom ďalšie stupne dokumentácie musia byť odkonzultované pred ich podaním na príslušný stavebný úrad s budúcim kupujúcim samostatne pred územným konaním a samostatne pred stavebným konaním najneskôr, táto musí vychádzať z uvedenej štúdie a bude spĺňať všetky požiadavky uvedené v zákone NR SR č. Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších právnych predpisov a v zákone NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov. Zmena umiestnenia bytových domov, tvoriacich Stavbu, je podmienená písomným súhlasom budúceho kupujúceho, umiestnenie ostatných častí stavby je variabilné. Projekt pre stavebné povolenie, energetické hodnotenie budovy, a rozpočet Stavby, vyhotovený v réžii a na náklady budúceho predávajúceho, sa budúci predávajúci zaväzuje predložiť budúcemu kupujúcemu do 31.01.2015. Za rozpočet Stavby sa považuje položkovitý rozpočet stavby spracovaný v stavebnom softvéri na oceňovanie stavebných prác a dodávok.

2. Budúci predávajúci bude účastníkom územného konania, stavebného konania aj kolaudačného konania a zároveň aj žiadateľom o príslušné povolenia (navrhovateľom) v týchto konaniach, ak následne medzi zmluvnými stranami nebude dohodnuté inak.

3. Výstavbu stavby vykoná budúci predávajúci na vlastné náklady a na svoje vlastné nebezpečenstvo. Budúci predávajúci sa zaväzuje ukončiť výstavbu Stavby najneskôr do 20 kalendárnych mesiacov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. V prípade nedodržania tohto termínu budúcim predávajúcim má budúci kupujúci právo od tejto zmluvy odstúpiť alebo uplatniť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z celkovej kúpnej ceny Stavby za každý, aj začatý deň omeškania.

4. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že budúcemu kupujúcemu poskytne v rámci svojich možností všetku potrebnú súčinnosť pri získavaní finančných prostriedkov na kúpu bytov z prostriedkov ŠFRB a dotácie v súlade s Dotačným zákonom tak, aby bol naplnený účel tejto zmluvy, teda aby mohol budúci kupujúci získať Stavbu s financovaním prostredníctvom ŠFRB a/alebo dotácie zo štátneho rozpočtu podľa podmienok poskytovateľov týchto zdrojov financovania.

5. V prípade záujmu budúceho kupujúceho o užívanie Stavby aj pred uzavretím kúpnej zmluvy podľa tejto zmluvy sa obe zmluvné strany zaväzujú uzatvoriť Zmluvu o nájme Stavby na dobu určitú, a to na čas trvania tejto zmluvy v lehote najneskôr do 14 dní od výzvy budúceho kupujúceho, ktorú môže budúci kupujúci adresovať budúcemu predávajúcemu po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vydaného na Stavbu a zároveň akceptácii zhotovenej Stavby budúcim kupujúcim podľa čl. VI. tejto zmluvy. V uvedenej nájomnej zmluve budúci predávajúci v postavení budúceho prenajímateľa prenechá Stavbu do užívania budúcemu kupujúcemu v postavení budúceho nájomcu. Počas celej doby nájmu sa budúci kupujúci zaviazuje uhrádzať nájomné vo výške najviac 3,32% €/ročne/Stavbu z ceny podľa čl. III. Ods. 6, s poukazom na skutočnosť, že budúci kupujúci prenechá v zmysle ustanovenia čl. II. ods. 4 tejto zmluvy budúcemu predávajúcemu pozemky pre výstavbu a existenciu Stavby za nájomné vo výške 1,- €/ročne/celý predmet nájmu. Nakoľko budúci kupujúci má záujem ihneď po kolaudácii Stavby začať ju využívať na jej účel, teda

poskytovanie nájomného bývania, budúci predávajúci ako budúci prenajímateľ umožní budúcemu kupujúcemu ako nájomcovi uzatváranie podnájomných zmlúv (resp. obdobného právneho vzťahu na zabezpečenie účelu podľa tohto odseku) na jednotlivé bytové jednotky, v ktorých budú umiestnení podnájomcovia – žiadatelia o bývanie. Trvanie týchto zmlúv nepresiahne trvanie nájomnej zmluvy podľa tohto odseku.

6. Budúci predávajúci ako budúci prenajímateľ podľa predchádzajúceho odseku sa zaväzuje po uzavretí nájomnej zmluvy podľa predchádzajúceho odseku akceptovať skutočnosť, že budúci kupujúci ako budúci nájomca je oprávnený uzavrieť zmluvu o výkone správy Stavby na zabezpečenie komplexnej správy Stavby s dodávateľom podľa voľby budúceho kupujúceho.

7. Budúci predávajúci je oprávnený pri realizácii Stavby využiť aj subdodávky; zodpovedá však za splnenie svojho záväzku z tejto zmluvy rovnako ako by takto plnil sám.

8. Budúci predávajúci nie je oprávnený postúpiť práva a povinnosti z tejto zmluvy na iný subjekt bez výslovného písomného súhlasu budúceho kupujúceho.

9. Budúci predávajúci sa zaväzuje poskytnúť na Stavbu záručnú dobu 60 mesiacov odo dňa akceptácie zhotovenia Stavby v zmysle čl. VI. tejto zmluvy zo strany budúceho kupujúceho, resp. jej samostatne akceptovanej časti, a po odstránení poslednej vady alebo nedorobku zisteného pri kontrole Stavby podľa čl. VI. tejto zmluvy. Záručná doba na odstránenú vadu vytknutú počas záručnej doby sa predlžuje o dobu od uplatnenia reklamácie do odstránenia vady.

10. Vadou sa rozumie odchýlka v kvalite, rozsahu a parametroch Stavby, stanovených v tejto zmluve a v štúdiu podľa čl. IV ods. 1 tejto zmluvy, relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov a príslušných STN a STN EN. Nedorobkom, sa rozumie aj nedokončená práca oproti štúdiu, vrátane jej prípadných doplnkov, ktorá je zistená pri kontrole Stavby podľa čl. VI. tejto zmluvy.

11. Oznámenie vád (reklamácia) musí byť vykonané písomne, alebo faxom s dodatočným písomným potvrdením, inak je neplatné. Musí obsahovať označenie vady, miesta, kde sa vada nachádza a popis ako sa vada prejavuje:

* zjavné vady

t.j. vady, ktoré budúci kupujúci zistí, resp. môže zistiť odbornou prehliadkou pri kontrole Stavby podľa čl. VI. tejto zmluvy, musia byť reklamované zapísaním v Zápisnici o kontrole Stavby podľa čl. VI. tejto zmluvy s uvedením dohodnutých termínov ich odstránenia, inak právo budúceho kupujúceho na ich bezplatné odstránenie zaniká.

* skryté vady

t.j. vady, ktoré budúci kupujúci nebude môcť zistiť pri kontrole Stavby podľa čl. VI. tejto zmluvy a vyskytnú sa v záručnej dobe, je budúci kupujúci povinný reklamovať u budúceho predávajúceho. Budúci predávajúci je povinný na reklamáciu reagovať do 3 pracovných dní po jej obdržaní a dohodnúť s budúcim kupujúcim spôsob a primeranú lehotu odstránenia vady. Havarijné stavy je povinný budúci predávajúci odstrániť bezodkladne po ich nahlásení budúcim kupujúcim. V prípade, že budúci predávajúci neodstráni reklamovanú vadu v dohodnutom termíne, budúci kupujúci si vyhradzuje právo dať odstrániť reklamovanú vadu tretej osobe a náklady vynaložené na odstránenie reklamovanej vady uhradiť zo zádržného.

12. Reklamácia sa považuje za uplatnenú dňom jej doručenia budúcemu predávajúcemu. O odstránení vady bude spísaný záznam, v ktorom sa uvedie i spôsob odstránenia vady a termín jej odstránenia.

13. Budúci predávajúci sa zaväzuje spolupracovať s poverenou osobou budúceho kupujúceho, oprávnenou vykonávať stavebný dozor podľa zákona č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a stavebných inžinieroch, ktorá bude vykonávať technický dozor (na základe

ustanovenia § 10 ods. 1 písm. c) zákona 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní) nad procesom realizácie výstavby Stavby , najmä priamo na mieste realizácie výstavby Stavby, pričom táto je okrem výkonu technického dozoru oprávnená vzniesť budúcemu predávajúcemu aj výhrady, vyplývajúce z nedodržiavania dohôd vyplývajúcich z tejto zmluvy, technologických postupov, a iných právnych a technických predpisov, pričom zistenými nedostatkami sa musí budúci predávajúci zaoberať a zistené nedostatky sa budúci predávajúci zaväzuje odstrániť bez zbytočného odkladu tak, aby nedošlo k bezdôvodnému ohrozeniu alebo omeškaniu s plnením podľa tejto zmluvy od ich oznámenia budúcemu predávajúcemu.

Článok V.

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že budúci predávajúci v rozpore s podmienkami tejto zmluvy neuzavrie kúpnu zmluvu do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia výzvy na jej uzatvorenie od budúceho kupujúceho je budúci kupujúci oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť a táto zmluva stratí platnosť dňom doručenia odstúpenia od zmluvy budúcemu predávajúcemu.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak pre nesplnenie podmienok podľa čl. III. ods. 4 tejto zmluvy nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy z akéhokoľvek dôvodu, či už na strane budúceho predávajúceho alebo na strane budúceho kupujúceho, v termíne do 3 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytové domy a Technickú vybavenosť (pričom za splnenie tejto podmienky sa považuje nadobudnutie právoplatnosti posledného takéhoto kolaudačného rozhodnutia), táto zmluva a s ňou aj povinnosť budúceho kupujúceho uzavrieť kúpnu zmluvu tak ako je vyššie uvádzané zanikne.

3. V prípade, že počas realizácie výstavby Stavby až do jej kolaudácie budúci predávajúci nebude rešpektovať opodstatnené pripomienky budúceho kupujúceho, vyplývajúce z účelu tejto zmluvy, na ktoré ho upozorní pri vykonávaní kontroly stavebných prác v zmysle čl. IV. ods. 13 tejto zmluvy, a nezrovnalosti a nedostatky neodstráni ani v primeranej dodatočnej lehote, budúci kupujúci môže od tejto zmluvy odstúpiť.

4. Budúci predávajúci vyhlasuje, že sa oboznámil so štúdiou podľa čl. IV ods. 1 tejto zmluvy.

5. Budúci predávajúci sa zaväzuje na vlastné náklady zhotovovanú stavbu od začiatku výstavby až do jej odkúpenia budúcim kupujúcim poistiť proti živelným pohromám.

6. V prípade, že počas platnosti tejto zmluvy z akýchkoľvek dôvodov nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy na predmet tejto zmluvy, a pozemky podľa čl. II. ods. 1 tejto zmluvy budúceho kupujúceho ostane zastavaný Stavbou a/alebo akejkoľvek jej časti a/alebo iných stavieb a vybavenosti vo vlastníctve budúceho predávajúceho, zaväzujú sa obe zmluvné strany uzavrieť do 30 dní od skončenia platnosti tejto zmluvy kúpnu zmluvu, na základe ktorej budúci kupujúci prevedie vlastnícke právo k pozemkom pod Stavbou podľa čl. II. ods. 1 na budúceho predávajúceho za cenu, stanovenú znaleckým posudkom..... zo dňa..... v hodnote € so splatnosťou do 30 dní od podpisu takejto zmluvy. Ustanovenie tohto odseku má povahu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

7. V prípade, že počas platnosti tejto zmluvy z dôvodov na strane budúceho predávajúceho nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy a/alebo z dôvodov na strane budúceho predávajúceho odstúpi budúci kupujúci od tejto zmluvy, je budúci kupujúci oprávnený uplatniť voči budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku ceny pozemkov podľa predchádzajúceho odseku, pričom ak budú tiež splnené podmienky podľa predchádzajúceho odseku, nastanú popri tejto zmluvnej pokute aj účinky podľa predchádzajúceho odseku. Zmluvná pokuta je splatná do 30 dní od doručenia písomnej výzvy na zaplatenie zmluvnej pokuty budúcemu predávajúcemu. Ustanovenia tohto odseku platia aj pre prípad, že nastane prípad, že Stavba alebo akákoľvek jej časť sa stane zaťažená akýmkoľvek ťarchami,

exekučnými, konkurznými alebo daňovými konaniami alebo správnyimi konaniami s obdobnými účinkami, resp. akékoľvek z takýchto konaní, v ktorých by Stavba alebo jej súčasti mohli byť dotknuté, bude začaté

8. Súčasne so zánikom tejto zmluvy zanikne aj zmluva o nájme pozemkov pod Stavbou podľa čl. II. ods. 4 tejto zmluvy a zmluva o nájme Stavby podľa čl. IV. ods. 5 tejto zmluvy. V prípade, ak k skutočnosti podľa predchádzajúceho odseku dôjde skôr ako v lehote podľa odseku 2 tohto článku, podnájomné zmluvy podľa čl. IV. ods. 5 sa touto skutočnosťou zmenia na nájomné zmluvy, kde dovtedajší podnájomcovia budú v postavení nájomcov a budúci predávajúci bude prenajímateľ, pričom pôvodne dohodnutá doba podnájmu/nájmu sa nemení.

VI.

Zhotovenie stavby, kontrola

1. Zmluvné strany sa dohodli, že jednou z podmienok uzavretie kúpnej zmluvy je zhotovenie Stavby bez väd a nedorobkov (čl. IV. ods. 10 tejto zmluvy), ibaže sa kupujúci nerozhodne inak. Po zhotovení stavby (či už pred kolaudáciou alebo po nej) vyzve budúci predávajúci budúceho kupujúceho na začatie kontroly zhotovenej Stavby. O tejto kontrole bude spísaná Zápisnica o kontrole stavby, ktorá obsahuje najmä zhodnotenie súladu s projektovou dokumentáciou, akosti Stavby, súpis zistených väd a nedorobkov, dohodu o opatreniach a lehotách na ich odstránenie, prípadne o zľave z odplaty alebo o iných právach zo zodpovednosti za vady, a ak nedošlo k dohode, stanoviská budúceho predávajúceho a budúceho kupujúceho, ako aj vyhlásenie budúceho kupujúceho, že zhotovenú Stavbu alebo jej časť akceptuje. Pokiaľ bude zistené, že zhotovená Stavba má vady alebo nedorobky, budúci kupujúci má právo odmietnuť uzavrieť zmluvu o kúpnej zmluve na odkúpenie tejto Stavby v zmysle tejto zmluvy. Ak budúci kupujúci odmietne zhotovenie Stavby uznať bez výhrad, spíšu obe strany zápisnicu, v ktorej uvedú svoje stanoviská a ich odôvodnenie. V prípade, že budúci kupujúci akceptuje Stavbu s vadou alebo nedorobkom, ktorý nebráni v užívaní Stavby, nezavazuje táto skutočnosť budúceho predávajúceho povinnosti vadu alebo nedorobok v dohodnutom termíne odstrániť.

2. Ku kontrole Stavby podľa tohto článku pripraví budúci predávajúci všetky doklady osvedčujúce dodržanie kvality Stavby, projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia so zakreslením všetkých zmien podľa skutočného stavu vykonaných prác a ostatné doklady potrebné pre užívanie Stavby.

3. Budúci predávajúci je povinný obstarat' a to i od svojich poddodávateľov všetky dokumenty, projekty skutočného vyhotovenia, certifikáty, atesty, revízie, energetické certifikáty, návody na obsluhu, súhlasy a iné listiny potrebné ku kolaudácii ukončenej Stavby, vrátane dokumentácie skutočného vyhotovenia v dvoch vyhotoveniach v tlačenej forme a v jednom vyhotovení v digitálnej forme, a odovzdať ich kupujúcemu pri kontrole Stavby podľa čl. VI. tejto zmluvy. Všetky uvedené dokumentácie a písomnosti sú zahrnuté v cene Stavby.

4. Budúci predávajúci sa zaväzuje uskutočniť zápis Stavby do katastra nehnuteľností, a to bez zbytočného odkladu po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia a pridelení súpisného čísla, o ktoré tiež požiada bez zbytočného odkladu.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti sa budú považovať za doručené dňom ich doručenia poštou druhej zmluvnej strane. Písomnosť sa bude považovať za doručenú aj vtedy, ak nebude prevzatá druhou zmluvnou stranou, a to dňom, kedy bola uložená na pošte po neúspešnom pokuse pošty o doručenie písomnosti určenej zmluvnej strane ako adresátovi. V prípade osobného doručenia sa bude za deň doručenia považovať dátum uvedený na prevzatí zásielky.

2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov a to len po vzájomnom súhlase oboch zmluvných strán.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, pričom budúci kupujúci obdrží 2 rovnopisy a budúci predávajúci 1 rovnopis tejto zmluvy.
4. Právne vzťahy neupravené výslovne touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami Obchodného zákonníka (zák. č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov), Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov) príp. ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným, predmetnou neplatnosťou, neúčinnosťou alebo nevykonateľnosťou nie je dotknutý ostatný obsah zmluvy. Neplatnosťou, neúčinnosťou alebo nevykonateľnosťou dotknuté ustanovenie zmluvy sa nahradí takým platným a účinným zákonným ustanovením, ktoré je mu svojim významom a účelom najbližšie.
6. V prípade sporu zo vzťahu založenom touto zmluvou, účastníci sa dohodli riešiť spory prioritne mimosúdnu cestou a v prípade súdneho sporu, postupom podľa Občianskeho súdneho poriadku (zákon č. 99/1963 Zb.) v znení neskorších predpisov.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním oboma zmluvnými stranami a ak k podpisu zmluvy nedôjde oboma zmluvnými stranami v jeden deň, tak dňom platnosti zmluvy je deň, kedy ju podpíše zmluvná strana ako posledná. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle budúceho kupujúceho.
8. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú aj na právnych nástupcov zmluvných strán.
9. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a vyhlasujú, že je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle a že jej obsah je v súlade s ich súčasnými zámermi a dohodami, na znak čoho ju osobne podpisujú. Zmluvné strany ďalej vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvná vôľnosť nie je obmedzená a právny úkon má predpísanú formu.

V Žiline, dňa

budúci predávajúci

budúci kupujúci

Prílohy:

- Žilina – Cesta k Paľovej Búde – bytový dom 2 x 35 b.j. - dokumentácia pre územné rozhodnutie, z obdobia 04/2014

-