

Materiál na rokovanie pre
Mestské zastupiteľstvo v Žiline

Číslo materiálu: ____/2017

K bodu programu

**SCHVÁLENIE VÝSLEDKOV VEREJNÉHO OBSTARÁVANIA INVESTIČNÉHO
ZÁMERU NADOBUDNUTIA 40 BYTOVÝCH JEDNOTIEK V POLYFUNKČNOM
DOME NA UL. DLABAČOVEJ, A SÚVISIACEJ TECHNICKEJ VYBAVENOSTI**

Materiál obsahuje:

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

Materiál prerokovaný:

- finančnou komisiou
- komisiou dopravy a KS
- komisiou sociálnou, zdravotnou a bytovou
- komisiou územného plánovania a výstavby

Predkladá:

Ing. Igor Choma
primátor mesta Žilina

Zodpovedný za vypracovanie:

Ing. Radoslav Guzma
vedúci odboru investičného

Žilina, 18.09.2017

NÁVRH NA UZNESENIE

Mestské zastupiteľstvo v Žiline:

I. schvaľuje

1. výsledok verejného obstarávania na výstavbu polyfunkčného bytového domu a odpredaj 40 bytových jednotiek so súvisiacou technickou vybavenosťou v tomto polyfunkčnom dome mestu Žilina.

Kritériom výberu víťazného uchádzača bola najnižšia celková cena, ktorá pozostávala zo súčtu ceny za spracovanie projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie a vykonanie inžinierskej činnosti, a kúpnej ceny Stavby. Stavba pozostáva z:

- a) nájomných bytov v budúcom polyfunkčnom dome - 40 bytových jednotiek v bežnom štandarde v meste Žilina – Dlabáčova ulica, postavené na pozemkoch č. KN C register p.č. 1962, 1963, 1964, 1965/1, nachádzajúcich sa v katastrálnom území mesta Žilina podľa projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie, vypracovanej Ing. Arch. Andrejom Marešom a územného rozhodnutia č. 2087/2016-23555/2016-OSP-MLA zo dňa 28.4.2016.
- b) odstavných plôch na teréne (9 odstavných plôch) vrátane prízjazdov k odstavným plochám (spolu ako aj ako „spevnené plochy exteriér“),
- c) nebytového priestoru - odstavných plôch v budove (I. podzemné podlažie a I. nadzemné podlažie) označovaných v projektovej dokumentácii ako „Parking“ v počte 36 parkovacích miest, a garáž označovaná v projektovej dokumentácii ako miesto č. 104 v bloku C, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu
- d) vnútroblokových parkových chodníkov, sadových a parkových úprav, a drobného mobiliáru podľa PD a sprievodnej správy na str.25 a 26,
- e) oplotenia,
- f) technickej vybavenosti Diela (NN prípojka, kanalizačná a vodovodná prípojka, káblová prípojka telefón, TV, internet)

Výsledkom verejného obstarávania je víťazný uchádzač, ktorým je spoločnosť DAG SLOVAKIA, a.s., Volgogradská 9, 080 01 Prešov, líder skupiny Ing. Viliam Čech, K Surdoku 9, 080 01 Prešov, s najnižšou cenou, pozostávajúcou z ceny projektu, inžinierskej činnosti, a Stavby, ktorá činí 2 156 400 € s DPH.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Mesto Žilina eviduje cca 226 žiadostí o pridelenie nájomného bytu, ktoré nevie svojimi terajšími kapacitami takýchto bytov pokryť. Existuje teda vysoký dopyt, ktorého časť sa uvedeným investičným zámerom uspokojí. Mestské zastupiteľstvo uznesením č. 35/2016 zo dňa 4.4.2016 schválilo investičný zámer nadobudnutia 40 bytových jednotiek v polyfunkčnom dome na ul. Daniela Dlabača a súvisiacej technickej vybavenosti.

Nadobudnutie 40 nájomných bytov nebude realizované formou 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, pričom Mesto Žilina bude figurovať ako budúci kupujúci.

Verejné obstarávanie stanovilo cenu za Stavbu, spracovanie projektovej dokumentácie a výkon inžinierskej činnosti na sumu 2 156 400 € s DPH. Financovanie kúpnej ceny Stavby sa bude realizovať kombináciou úverov a dotácií zo ŠFRB, a z menšej časti vlastnými prostriedkami z rozpočtu Mesta Žiliny. Podľa súčasných platných limitov dotácií a úverov zo ŠFRB je predpoklad financovania Stavby nasledovný:

- čerpaním dotácie z ministerstva vo výške:	770 000 €
- čerpaním úveru zo ŠFRB vo výške:	1 120 000 €
- financovanie vlastnými prostriedkami vo výške:	266 400 €

Splátky úveru budú kryté nájomným samotnými nájomcami bytových jednotiek. V súčasnosti prebieha novelizácia zákonov o dotáciách a ŠFRB, ktorá v prípade jej schválenia bude umožňovať čerpať dotácie aj na obstaranie garážových státí priamo v objekte domu. V doterajšom systéme poskytovania podpôr nebol na takéto parkovacie miesta nárok na poskytnutie dotácie či úveru. Polyfunkčný dom na Dlabačovej ulici má navrhnuté práve takéto nadzemné parkovacie státi v rámci objektu domu. Z tohto dôvodu je možné v prípade schválenia poskytovania dotácií aj na takéto parkovanie predpokladať, že podiel cudzích a vlastných zdrojov môže byť v budúcnosti pre mesto ešte priaznivejší.

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).

Základné aspekty investičného zámeru, formu, podmienky nadobúdania bytových jednotiek a súvisiacej technickej vybavenosti, a samotný investičný zámer, boli schválené uznesením mestského zastupiteľstva č. 35/2016 zo dňa 4.4.2016.

Predkladaný materiál je totožný so schváleným materiálom v komisiách a rade MZ.

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

Dopad materiálu na rozpočet mesta je rámcovo vyčíslený vyššie, avšak presnejšie kalkulácie financovania jednotlivými formami bude možné vyčíslit' až pri podávaní žiadosti na ŠFRB a príslušné ministerstvo z dôvodu možných zmien a noviel príslušných zákonov (napr. aj vyššie spomínanej plánovanej zmeny o garážovom státi).

Materiál bol prerokovaný finančnou komisiou, komisiou dopravy a KS, komisiou sociálnou, zdravotnou a bytovou, komisiou územného plánovania a výstavby, mestskou radou, s odporúčaním materiál schváliť.

MATERIÁL

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. Návrh zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je uvedený ako súčasť tohto predkladaného materiálu.

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. 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.

Návrh: Zmluva o budúcej kúpnej zmluve

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“

I.

PREAMBULA

1. Budúci kupujúci má záujem o nadobudnutie mestských nájomných bytov v ďalej popísanom objekte s príslušnými súčasťami.
2. Za účelom podľa odseku 1. budúci kupujúci poskytne budúcemu predávajúcemu do nájmu vhodný pozemok v lokalite ulice Daniela Dlabača vrátane právoplatného územného rozhodnutia a projektovej dokumentácie k nemu.
3. Budúci kupujúci má záujem o budúcu kúpu nájomných bytov, ktoré budúci predávajúci postaví v súlade s projektovou dokumentáciou k územnému rozhodnutiu a budúci kupujúci ich odkúpi, ak budú splnené podmienky tejto zmluvy.
4. Vzhľadom na skutočnosť, že je v možnostiach budúceho kupujúceho odkúpiť nájomné byty len v prípade, že mu bude poskytnutý úver z prostriedkov ŠFRB a/alebo aj dotácie na nájomné byty a technickú vybavenosť, v prípade, že najmä ani počas v zmluve ďalej

dohodnutej doby nedôjde k získaniu týchto prostriedkov, tieto nájomné byty budúci kupujúci nebude musieť odkúpiť.

5. Budúci kupujúci má záujem žiadať o úver z prostriedkov ŠFRB ako aj dotáciu na základe právoplatného stavebného povolenia a projektovej dokumentácie, preto záväzok budúceho predávajúceho spočíva v týchto dvoch zásadných častiach:

- a) vypracovanie ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie a vykonanie súvisiacej inžinierskej činnosti,
- b) zhotovenie Stavby,

pričom projektovú dokumentáciu a výsledok inžinierskej činnosti bude môcť budúci kupujúci použiť už pre účely žiadosti o podporu z uvedených zdrojov financovania.

II.

Úvodné ustanovenia, účel zmluvy

1. Budúci predávajúci ponúkol budúcemu kupujúcemu možnosť nadobudnúť do vlastníctva:

- a) 40 bytových jednotiek bežného štandardu (§ 2 ods. 2 písm. e) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní) v pripravovanom novorealizovanom polyfunkčnom dome (časť SO 01 Polyfunkčný bytový dom) v katastrálnom území Žilina na pozemkoch č. KN C register p.č. 1962 - zastavané plochy a nádvorcia 716 m², p.č. 1963 - zastavané plochy a nádvorcia 852 m², p.č. 1964 - zastavané plochy a nádvorcia 182 m², p.č. 1965/1 - záhrady 163 m², vedených na LV č. 1100 v meste Žilina, okres Žilina, vrátane ďalších súčastí:
- b) odstavné plochy na teréne (9 odstavných plôch) vrátane príjazdov k odstavným plochám (časť SO 02 Spevnené plochy a komunikácie), (spolu ako aj ako „Spevnené plochy exteriér“),
- c) nebytový priestor - odstavné plochy v budove (I. podzemné podlažie a I. nadzemné podlažie), označované v projektovej dokumentácii ako „Parking“ v počte 36 parkovacích miest, a garáž označovaná v projektovej dokumentácii ako miestnosť č. 104 v bloku C (časť SO 01 Polyfunkčný bytový dom) (spolu aj ako „Parkovanie interiéru“)
- d) vnútroblokové parkové chodníky, sadové a parkové úpravy, drobný mobiliár podľa PD a sprievodnej správy na str. 25 a 26,
- e) oplotenie – SO 08.

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).

2. Spolu s objektmi podľa ods. 1 tohto článku vybuduje budúci predávajúci aj technickú vybavenosť:

- a) kanalizačná prípojka – SO 05,
- b) vodovodná prípojka – SO 06,
- c) káblová prípojka telefón, TV, internet SO 07,

- (ďalej všetky objekty uvedené v ods. 1 a 2 tohto článku súčasti spolu aj len ako „**Stavba**“).
3. Súčasťou záväzku budúceho predávajúceho je aj realizácia úpravy verejných častí chodníkov a sprievodného pásu zelene na ul. Daniela Dlabača a na ul. Jána Milca až po styk s novobudovaným areálom (parc. č. 5785/1, 5787) v zmysle projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie (mimo vjazdu do areálu ktorý je súčasťou ods. 1. písm. b), pričom ide o vyvolanú investíciu výstavby Diela (článok V. ods. 1), a nie sú tak súčasťou Stavby ani celkovej ceny Stavby podľa čl. IV. bod 1, avšak ide o súčasť Diela.
4. Súčasťou záväzku budúceho predávajúceho podľa článku II. ods. 1 písm. a) je aj:
- vyhotovenie realizačnej projektovej dokumentácie tepelnej prípojky (SO 04) od verejného rozvodu tepla – pripojovacieho bodu, určeného projektovou dokumentáciou pre územné rozhodnutie (koordinačnou situáciou) – do odberného miesta, vrátane vyžiadania stanoviska príslušného správneho orgánu (napr. Technická inšpekcia, a.s.). Realizačná projektová dokumentácia musí byť odsúhlasená spoločnosťou Žilinská teplárenská, a.s., Košická 11, 011 87 Žilina, IČO: 36 403 032 (ďalej len „ŽT“);
 - vybudovanie tepelnej prípojky podľa realizačnej projektovej dokumentácie odsúhlasenej ŽT. Tepelná prípojka musí byť konštrukčne a funkčne riešená ako horúcovodná 2x DN 40, avšak umožňujúca použitie teplonosnej látky para. Budúci predávajúci zriadi v mieste napojenia tepelnej prípojky na verejný rozvod tepla odbočnú šachtu s rozmermi nevyhnutne potrebnými pre umiestnenie oddeľovacích armatúr, ktoré budúci predávajúci inštaluje na verejný rozvod. Tepelná prípojka bude vyhotovená z predizolovaného potrubia, a bude umiestnená v podzemnom uložení, v objekte stavby bude vedená pod úrovňou podlahy prízemia v prístupnom kanále, až do priestoru Odovzdávacej stanice tepla (OST). Na strane odberného miesta bude hranicou tepelnej prípojky vstupná armatúra pred meračom tepla, umiestnená v miestnosti OST. Tepelná prípojka musí byť zrealizovaná v súlade s príslušnými právnymi predpismi a technickými normami. Zároveň sa budúci predávajúci zaväzuje umožniť ŽT v potrebnom rozsahu vstup na stavenisko, a to za účelom kontroly vykonávaných prác na tepelnej prípojke. Technický a časový postup pripojenia tepelnej prípojky na existujúci verejný rozvod tepla je budúci predávajúci povinný vopred odsúhlasiť s ŽT;
 - uzavretie kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena s ŽT, a to v lehote do 20 pracovných dní od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na objekt podľa tohto odseku, pričom kúpnu zmluvou budúci predávajúci prevedie na ŽT tepelnú prípojku vybudovanú v súlade s týmto bodom, za kúpnu cenu vo výške nákladov vynaložených budúcim predávajúcim na jej vybudovanie, najviac však 11 000,- EUR bez DPH, a bezodplatné zriadenie vecného bremena v prospech ŽT, spočívajúce v práve mať tepelnú prípojku umiestnenú v rámci Stavby a prevádzkovať ju, vrátane vykonávania údržby, opráv a modernizácie. ŽT bude následne tepelnú prípojku ako vlastník prevádzkovať a udržiavať. Objekt podľa tohto písmena teda nie je súčasťou Stavby, ale bude následne prevedený do vlastníctva ŽT.
5. Súčasťou záväzku budúceho predávajúceho je aj záväzok, aby:
- budúci predávajúci obstaral na svoje náklady príslušnú projektovú dokumentáciu v rozsahu potrebnom pre stavebné povolenie vrátane potrebnej inžinierskej činnosti a ktorá bude zodpovedať všetkým príslušným predpisom a iným požiadavkám na financovanie zo ŠFRB a dotácie („projektová dokumentácia“),
 - budúci predávajúci obstaral vo vlastnom mene a na vlastný účet potrebné právoplatné stavebné povolenia a iné potrebné vyjadrenia/ohlásenia/súhlasy („inžinierska činnosť“, resp. „výsledky inžinierskej činnosti“).
6. Všetky časti, neuvedené v ods. 1, 2, 3 a 4 tohto článku, zostávajú vlastníctvom budúceho predávajúceho. Budúci predávajúci bude pri výstavbe Stavby postupovať v súlade s ustanoveniami zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“) v znení neskorších právnych predpisov a všetkých súvisiacich a vyžadovaných

vykonávacích predpisov, pokynov, oznámení a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Dotačný zákon“) a všetkých súvisiacich a vyžadovaných vykonávacích predpisov, pokynov, oznámení tak, aby budúci kupujúci mohol Stavbu, resp. časti Stavby, kde to právne predpisy umožňujú (ods. 10 tohto článku), hradiť z prostriedkov ŠFRB a dotácie.

7. Za podmienok ustanovených touto zmluvou deklaruje budúci kupujúci záväzok odkúpiť od budúceho predávajúceho Stavbu zrealizovanú v úplnom súlade s ustanoveniami predpisov a dokumentov podľa predchádzajúceho odseku 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.

8. Prílohou k tejto zmluve je popis bytov, pôdorysy jednotlivých podlaží a vizualizácia Diela (čl. V. ods. 1) po výstavbe, všetko v súlade s požiadavkami budúceho kupujúceho v rozsahu ktorému zodpovedá rozsah povinností zo strany budúceho predávajúceho voči budúcemu kupujúcemu. Podklady podľa predchádzajúcej vety sú obsiahnuté v dokumentácii pre územné rozhodnutie podľa čl. V. ods. 1 tejto zmluvy.

9. Pozemky pod Dielom (ods. 1 písm. a) tohto článku, ďalej aj len „pozemky pod Dielom“) 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 (čl. X. ods. 4). Ustanovenie tohto odseku sa považuje za zmluvu o budúcej nájomnej zmluve, ktorá môže byť uzavretá po splnení odkladacích podmienok podľa článku XI.

10. Budúci kupujúci má záujem financovať kúpu Stavby najmä prostredníctvom úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej len „dotácia“).

11. SO 03 – NN prípojka – zrealizuje na svoje náklady Stredoslovenská energetika – distribúcia, a. s., a to v zmysle vyjadrenia zo dňa 3.2.2016. Budúci kupujúci bude poskytovať spoločnosti podľa predchádzajúcej vety potrebnú súčinnosť a pôsobenie, aby výstavba tohto SO 03 bola realizovaná tak, aby nedošlo k omeškaniu budúceho predávajúceho.

III. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je:

a) záväzok budúceho predávajúceho obstarat' projektovú dokumentáciu Diela (čl. II ods. 5 písm. a)) a s tým súvisiacu inžiniersku činnosť, vedúcu k získaniu právoplatného stavebného povolenia (čl. II. ods. 5 písm. b)),

b) 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. 6.

2. Po nadobudnutí právoplatnosti všetkých stavebných povolení na Stavbu požiadava budúci kupujúci na základe poskytnutej dokumentácie, výsledkov inžinierskej činnosti a licencie (ods. 9) o úver ŠFRB a dotáciu (čl. VIII. ods. 4).

3. Budúci predávajúci ako zhotoviteľ Diela a Stavby je oprávnený začať s výstavbou Diela už po nadobudnutí právoplatnosti stavebných povolení, avšak len s výlučným písomným súhlasom budúceho kupujúceho pred začatím plynutia času podľa čl. V. ods. 6; v takom prípade ale znáša prípadné riziko v prípade neschválenia žiadosti budúceho kupujúceho o úver ŠFRB a dotáciu s dôsledkami v tejto zmluve ďalej uvedenými.

4. Zmluvné strany dohodli, že pre prípad, že budúci kupujúci nebude považovať splnenie podmienok čl. III ods. 6 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.
5. Budúci predávajúci sa zároveň zaväzuje zachovať celú výmeru pozemkov pod Dielom vrátane účelu jeho budúceho využitia.
6. Podmienkami, po splnení ktorých môže vyzvať budúci kupujúci budúceho predávajúceho na uzatvorenie kúpnej zmluvy je, že:
- a) nastane právoplatnosť kolaudačných rozhodnutí a iných užívacích povolení všetkých častí Stavby podľa čl. II ods. 1 vrátane objektu podľa článku II. ods. 3, ods. 4 (parovodnej prípojky (SO 04)), a odovzdávacej stanice tepla (článok VIII. ods. 8 tejto zmluvy), a zároveň
 - b) dôjde zo strany budúceho kupujúceho k akceptácii zhotovenia Diela podľa čl. VI. tejto zmluvy,
 - c) Stavba ani žiadna z jej súčastí nebude zaťažená akýmkoľvek ťarchami, exekučnými, konkurznými a/alebo daňovými konaniami a/alebo správnymi 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; táto podmienka musí platiť aj v čase uzavretia kúpnej zmluvy,
 - d) všetky časti Stavby, podliehajúce zápisu do katastra nehnuteľností, budú zapísané v prospech budúceho predávajúceho na liste vlastníctva na katastrálnom úrade,
 - e) Stavba ani žiadna z jej súčastí nebude predmetom akéhokoľvek užívacieho vzťahu s akýmkoľvek subjektom ani žiadneho prísľubu takéhoto vzťahu alebo zmlúv o budúcich zmluvách, z ktorých by mohlo vyplývať oprávnenie akéhokoľvek subjektu v budúcnosti uplatňovať si akýkoľvek nárok na Stavbu, jej časť alebo ich užívanie,
 - f) budúci kupujúci uzavrie príslušné zmluvy o získaní podpory – úveru ŠFRB a dotácie. Podmienka podľa predchádzajúcej vety sa považuje za splnenú v prípade, ak na základe týchto zmlúv bude budúcemu kupujúcemu poskytnuté financovanie tak, ako budúci kupujúci žiadal na ŠFRB a príslušnom ministerstve.
 - g) budúci predávajúci predloží budúcemu kupujúcemu bankovú záruku na zabezpečenie odstránenia všetkých väd a nedorobkov a na zabezpečenie odstránenia všetkých väd a nedorobkov počas záručnej doby až do uplynutia záručnej doby v sume 6 % z kúpnej ceny za Stavbu s DPH, a ako jediná podmienka jej čerpania bude stanovená žiadosť budúceho kupujúceho. Banková záruka musí byť predložená na celý čas záruky.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že sa budú vzájomne bezodkladne informovať o všetkých podstatných skutočnostiach súvisiacich s čl. III ods. 6, a to najmä, že budúci kupujúci na výzvu budúceho predávajúceho oznámi stav žiadosti o úver zo ŠFRB a dotáciu na finančné krytie záväzkov budúceho kupujúceho z tejto zmluvy.
8. Návrh na vklad kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností môže podať výlučne budúci kupujúci. 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. V prípade potreby zriadenia záložného práva k Stavbe, resp. jej časti, evidovanej v katastri nehnuteľností, pre účely poskytnutia zábezpeky za úver ŠFRB sa budúci predávajúci zaväzuje umožniť zriadenie záložného práva.
9. Predmetom tejto zmluvy je aj záväzok zmluvných strán spolu s uzavretím kúpnej zmluvy (článok III.) uzavrieť zmluvu, ktorou budúci predávajúci prevedie na budúceho kupujúceho projektovú dokumentáciu a výsledok inžinierskej činnosti (článok II. ods. 5) za dohodnutú cenu (článok IV. ods. 2). Budúci predávajúci zároveň udelí budúcemu kupujúcemu

bezodplatnú, výhradnú a neobmedzenú licenciu v rozsahu podľa ustanovenia § 19 ods. 4 zákona č. 185/2015 Z. z. Autorský zákon tak, aby mohol byť naplnený účel tejto zmluvy. Budúci predávajúci taktiež udelí budúcemu kupujúcemu súhlas na postúpenie licencie a súhlas na udelenie sublicencie tretej osobe.

10. Budúci predávajúci do 15 dní od nadobudnutia právoplatnosti všetkých potrebných stavebných a iných povolení, resp. ohlásení stavieb, udelí budúcemu kupujúcemu bezodplatnú licenciu k projektovej dokumentácii (článok II. ods. 5 písm. a)) v rozsahu a spôsobe použitia nevyhnutnými na dosiahnutie účelu získania zdrojov financovania z úveru ŠFRB a/alebo dotácie (teda najmä, nie však výlučne predložením projektovej dokumentácie poskytovateľom uvedených zdrojov financovania). Rovnako tiež budúci predávajúci poskytne budúcemu kupujúcemu za účelom podľa predchádzajúcej vety originály alebo overené kópie všetkých právoplatných stavebných povolení, vyjadrení alebo súhlasov (výsledkov inžinierskej činnosti), potrebných pre naplnenie uvedeného účelu.

IV.

Kúpna cena Stavby a cena za projektovú dokumentáciu

1. **Kúpna cena za Stavbu** je dohodnutá na-Eur (slovom) bez DPH, zákonná DPH v čase podpisu tejto zmluvy je €, celková cena s DPH je €, pričom táto celková cena bude pevná a nemenná.

2. Cena za projektovú dokumentáciu a výsledok inžinierskej činnosti (článok II. ods. 5 písm. a) a b)) je dohodnutá na-Eur (slovom) bez DPH, zákonná DPH v čase podpisu tejto zmluvy je €, celková cena s DPH je €.

3. Budúci predávajúci je uzrozumený s tým, že vzhľadom na príslušné právne predpisy časť kúpnej ceny Stavby, zodpovedajúca úveru zo ŠFRB a dotácii, bude uhradená poskytovateľom týchto zdrojov priamo na účet budúceho predávajúceho až po tom, ako bude budúci kupujúci zapísaný na liste vlastníctva ako vlastník Stavby bez tiarch a obmedzení s výnimkou tých, ktoré sú vyžadované predpismi o ŠFRB alebo dotácii. Časť kúpnej ceny Stavby, hradená z vlastných prostriedkov budúceho kupujúceho, bude ním taktiež uhradená postupom podľa predchádzajúcej vety. Na zabezpečenie odstránenia všetkých väd a nedorobkov a na zabezpečenie odstránenia všetkých väd počas záručnej doby až do uplynutia záručnej doby sa dohodlo zabezpečenie formou bankovej záruky (čl. III. ods. 6 písm. g)).

4. Cena za projektovú dokumentáciu a výsledok inžinierskej činnosti (článok II. ods. 5) bude s platná do 30 dní od ich odovzdania (článok III. ods. 9, resp. článok X. ods. 8).

V.

Zhotovenie Diela a projektovej dokumentácie Stavby

1. Dielom sa rozumie stavba „Novostavba polyfunkčného bytového domu na ul. Dlabačovej v Žiline“, pričom rozsah Diela, jeho kvalita a konštrukčné riešenie je určené projektovou dokumentáciou pre územné rozhodnutie vypracovanou Ing. Arch. Andrejom Marešom, tvoriacu neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy. Pre vylúčenie pochybností dielom je teda celá stavba uvedená v predošlej vete, nielen Stavba ako je definovaná v článku II.

2. Budúci predávajúci zhotoví stavebnými prácami Dielo na jeho náklady a v jeho réžii v súlade s dokumentáciou pre územné rozhodnutie, vypracovanou Ing. Arch. Andrejom

Marešom, tvoriacou neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy, pričom ďalšie stupne dokumentácie musia byť odkonzultované pred ich podaním na príslušný stavebný úrad s budúcim kupujúcim samostatne pred stavebným konaním najneskôr, táto musí vychádzať z dokumentácie pre územné rozhodnutie a vydaného právoplatného územného rozhodnutia č. 2087/2016-23555/2016-OSP-MLA zo dňa 28.4.2016, a bude spĺňať všetky požiadavky uvedené v zákone NR SR č. 150/2013 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 tak, aby mohol budúci kupujúci požiadať o financovanie nadobudnutia Stavby prostriedkami ŠFRB a dotáciou.

3. Budúci predávajúci taktiež zhotoví projekt pre stavebné povolenie, energetické hodnotenie budovy, rozpočet Stavby a právoplatné stavebné a iné povolenia a vyjadrenia (napríklad, nie však výlučne RÚVZ, ORHaZZ, ODI, technickej inšpekcie) k Dielu, vyhotovené a obstarané v réžii a na náklady budúceho predávajúceho (ďalej aj ako „projektová dokumentácia“).

4. Projektovú dokumentáciu vrátane všetkých potrebných právoplatných stavebných povolení a iných potrebných vyjadrení/súhlasov zabezpečujúce budúci predávajúci pre potreby žiadostí o ŠFRB a dotácie, sa budúci predávajúci zaväzuje predložiť budúcemu kupujúcemu do 135 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Odovzdaná projektová dokumentácia musí byť poskytnutá v dvoch vyhotoveniach, ktoré budú potvrdené príslušným stavebným úradom, pričom časti projektovej dokumentácie, týkajúce sa protipožiarneho riešenia, budú potvrdené príslušným Okresným riaditeľstvom Hasičského a záchranného zboru („HaZZ“), príslušné časti projektovej dokumentácie budú potvrdené príslušným dopravným inšpektorátom, príslušné časti projektovej dokumentácie, podliehajúcej hodnoteniu technickou inšpekciou, budú potvrdené príslušnou posudzujúcou organizáciou, dve príslušné časti projektovej dokumentácie (energetické hodnotenie budovy) budú potvrdené oprávnenou osobou pre spracovanie energetického hodnotenia budovy. Rovnako bude poskytnutý aj Kontrolný hárok preukazujúci splnenie podmienok vyhlášky č. 326/2015 Z. z. Za rozpočet Stavby sa považuje položkový rozpočet stavby spracovaný v stavebnom softvéri na oceňovanie stavebných prác a dodávok.

5. Budúci predávajúci a budúci kupujúci budú účastníkmi stavebného konania aj kolaudačného konania, budúci predávajúci bude zároveň aj žiadateľom o príslušné povolenia (navrhovateľom) v týchto konaniach, ak následne medzi zmluvnými stranami nebude dohodnuté inak.

6. Výstavbu Diela vykoná budúci predávajúci na vlastné náklady, vo vlastnej réžii, a na svoje vlastné nebezpečenstvo. Budúci predávajúci sa zaväzuje ukončiť výstavbu Diela vrátane jej akceptácie budúcim kupujúcim podľa článku VI. ods. 1 tejto zmluvy najneskôr do 14 kalendárnych mesiacov od podpisu zmluvy budúcim kupujúcim o získaní zdrojov zo ŠFRB a/alebo dotácie. Budúci kupujúci sa zaväzuje bezodkladne informovať budúceho predávajúceho o skutočnosti podľa predchádzajúcej vety.

7. Budúci predávajúci vyhlasuje, že sa oboznámil s projektovou dokumentáciou pre územné rozhodnutie podľa čl. V. ods. 1 tejto zmluvy.

VI. Prevzatie zhotoveného Diela a Stavby, kontrola

1. Zmluvné strany sa dohodli, že jednou z podmienok uzavretia kúpnej zmluvy je akceptácia zhotovenia Diela zo strany budúceho kupujúceho, podmienkou ktorej je zhotovenie Diela bez väd a nedorobkov, ibaže sa kupujúci nerozhodne inak. Po zhotovení Diela (či už pred kolaudáciou alebo po nej) vyzve budúci predávajúci budúceho kupujúceho na začatie kontroly zhotoveného Diela a jeho akceptáciu. O tejto kontrole bude spísaná Zápisnica o kontrole, ktorá obsahuje najmä zhodnotenie súladu s projektovou dokumentáciou, akosti Diela, kompletnosť diela podľa projektovej dokumentácie, 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 zhotovené Dielo alebo jej časť akceptuje či neakceptuje. Pokiaľ bude zistené, že zhotovené Dielo má vady alebo nedorobky, budúci kupujúci a budúci predávajúci sa dohodnú na spôsobe a primeranej lehote ich odstránenia. Ak ani v tejto lehote neboli vady alebo nedorobky odstránené, budúci kupujúci má právo odmietnuť uzavrieť zmluvu o kúpnej zmluve na odkúpenie Stavby v zmysle tejto zmluvy a odstúpiť od tejto zmluvy a/alebo dať odstrániť vady a nedorobky tretej osobe a náklady vynaložené na odstránenie takýchto väd a nedorobkov uhradiť zo z bankovej záruky (čl. IV. ods. 3). Rovnaké oprávnenia má budúci kupujúci aj v prípade, ak nedôjde k dohode na lehote odstránenia väd a nedorobkov alebo ak budúci predávajúci bez relevantného dôvodu odmietne uznať existenciu väd a nedorobkov. V prípade, že budúci kupujúci akceptuje Dielo s vadami alebo nedorobkami, ktoré nebránia v užívaní Stavby, nezbavuje táto skutočnosť budúceho predávajúceho povinnosti vady alebo nedorobky v dohodnutom termíne odstrániť.
2. Ku kontrole Diela podľa tohto článku pripraví budúci predávajúci všetky doklady osvedčujúce dodržanie kvality Diela, projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia so zakreslením všetkých zmien podľa skutočného stavu vykonaných prác a ostatné doklady potrebné pre užívanie Diela.
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 ukončeného Diela, vrátane dokumentácie skutočného vyhotovenia v dvoch vyhotoveniach v tlačenej forme a v jednom vyhotovení v digitálnej forme, a odovzdať ich kupujúcemu pri kontrole Diela podľa čl. VI. tejto zmluvy. Všetky uvedené dokumentácie a písomnosti sú zahrnuté v cene Diela a Stavby.
4. Budúci predávajúci sa zaväzuje uskutočniť zápis Diela do katastra nehnuteľností, a to bez zbytočného odkladu po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia a pridelení súpisného čísla, o ktoré tiež požiada bez zbytočného odkladu.
5. Budúci predávajúci sa zaväzuje spolupracovať s poverenou osobou budúceho kupujúceho, oprávnenou vykonávať stavebný dozor podľa zákona č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektov 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 Diela, najmä priamo na mieste realizácie výstavby Diela, pričom táto je okrem výkonu technického dozoru oprávnená vzniesť budúcemu predávajúcemu aj výhrady, vyplývajúce z nedodržavania 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 budúceho predávajúcemu.

6. Budúci predávajúci je uzrozumený s tým, že budúci kupujúci po nadobudnutí vlastníctva k Stavbe bude ako väčšinový spoluvlastník oprávnený zvoliť si správcu Diela podľa vlastného výberu.

VII. Vady a záruka

1. Budúci predávajúci sa zaväzuje poskytnúť na Stavbu, spoločné časti a spoločné zariadenia Diela a objekty podľa článku II. ods. 3 a 4 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 Diela podľa čl. VI. tejto zmluvy. Spravodlivým dôvodom zisťovania vád a nedorobkov na celom Diele a nie len na Stavbe podľa predchádzajúcej vety je predchádzanie budúcim problémom, kedy najmä vady Diela ale aj jeho nedorobky by mohli nepriaznivo pôsobiť na kvalitu užívania Stavby budúcim kupujúcim, a/alebo nepriaznivo ovplyvňovať životnosť a akosť Stavby, pričom budúci kupujúci bude z tohto dôvodu primerane posudzovať závažnosť jednotlivých takýchto vád a nedorobkov. Záručná doba na odstránenú vadu vytknutú počas záručnej doby sa predlžuje o dobu od uplatnenia reklamácie do odstránenia vady.

2. Vadou sa rozumie odchýlka v kvalite, rozsahu a parametroch Diela, stanovených v tejto zmluve a v projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie podľa čl. V ods. 1 tejto zmluvy, relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov a príslušných STN a STN EN. Nedorobkom, sa rozumie aj nedokončená práca oproti projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie, vrátane jej prípadných doplnkov, ktorá je zistená pri kontrole Diela podľa čl. VI. tejto zmluvy.

3. 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 Diela podľa čl. VI. tejto zmluvy, musia byť reklamované zapísaním v Zápisnici o kontrole Diela podľa čl. VI. tejto zmluvy s uvedením dohodnutej primeranej lehoty na ich odstránenie, inak právo budúceho kupujúceho na ich bezplatné odstránenie zaniká.

* skryté vady

t.j. vady, ktoré budúci kupujúci nebude môcť zistiť pri kontrole Diela 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 z bankovej záruky.

4. 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.

VIII. Závazky zmluvných strán

1. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že budúcemu kupujúcemu poskytne v rámci svojich možností všetku potrebnú súčinnosť pri získavaní finančných prostriedkov na kúpu Stavby z prostriedkov ŠFRB a dotácie v súlade so zákonom o ŠFRB a 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.
2. Budúci predávajúci je oprávnený pri realizácii Diela využiť aj subdodávky; zodpovedá však za splnenie svojho záväzku z tejto zmluvy rovnako ako by takto plnil sám.
3. Budúci predávajúci nie je oprávnený postúpiť práva a povinnosti z tejto zmluvy na iný subjekt bez výslovného písomného súhlasu budúceho kupujúceho.
4. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že riadne a včas v každom kalendárnom roku požiadava v čase platnosti tejto zmluvy o úver zo ŠFRB a/alebo dotáciu, pričom sa zaväzuje poskytnúť ŠFRB a/alebo poskytovateľovi dotácie všetku potrebnú súčinnosť.
5. Budúci predávajúci sa zaväzuje budúcemu kupujúcemu poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť pre naplnenie účelu podľa predchádzajúcej vety.
6. 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 Stavby.
7. Budúci kupujúci sa zaväzuje na budúceho predávajúceho postúpiť osobitným zmluvným vzťahom práva a povinnosti z územného rozhodnutia (čl. V. ods. 1) do 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
8. Budúci predávajúci sa zaväzuje:
 - a) akceptovať, že budúcim dodávateľom tepla bude BYTTERM, a. s., IČO 31 584 705, so sídlom Saleziánska 4, 010 77 Žilina, ktorý na vlastné náklady zrealizuje dodávku, inštaláciu a napojenie odovzdávacej stanice tepla na vnútorné rozvody predmetného bytového domu, pričom odovzdávacia stanica tepla (technológia) a nebytový priestor (písm. b) tohto odseku), v ktorom bude odovzdávacia stanica tepla umiestnená, bude vo vlastníctve BYTTERM, a. s. (a teda nebude vo vlastníctve ani budúceho predávajúceho ani budúceho kupujúceho), pričom odovzdávaciu stanicu tepla vybuduje na základe stavebných a prípadne iných povolení, vydaných v prospech budúceho predávajúceho.
 - b) uzavrieť s BYTTERM, a. s. „**Zmluvu o budúcej zmluve o dodávke a odbere tepla a Zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníctva nebytového priestoru**“ do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve medzi budúcim predávajúcim a budúcim kupujúcim, pričom predmetom prevodu vlastníctva bude nebytový priestor, v ktorom bude odovzdávacia stanica tepla umiestnená (miestnosť číslo 104, 105, 106 v zmysle dodatku č.2 k PD DÚR) a kúpna cena bude stanovená v čase predaja znaleckým posudkom, obstaraným Bytterm, a. s., pričom text tejto zmluvy o budúcej zmluve tvorí prílohu tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve,
 - c) umožniť BYTTERM, a. s. v potrebnom rozsahu vstup na stavenisko, užívanie nehnuteľnosti a pod. za účelom výstavby odovzdávacej stanice tepla,
 - d) spolupracovať pri projektovaní stavby s BYTTERM, a. s. za účelom návrhu technológie pre dodávku tepla a teplej vody konečným odberateľom a umožniť mu

- vybudovanie súčastí podľa písm. a) na základe stavebných a iných povolení, vydaných v prospech budúceho predávajúceho,
- e) akceptovať, že tepelnú (parovodnú) prípojku (SO 04) od verejného rozvodu tepla do odborného miesta, pričom hranicou dodávky je vstupná armatúra pred meračom tepla, zrealizuje na vlastné náklady budúci predávajúci, pričom túto prípojku následne v zmysle čl. II bodu 4. nadobudne do vlastníctva ŽT, ktorý bude vykonávať jej následnú prevádzku a údržbu,
- f) vznik zákonného vecného bremena v prospech BYTTERM, a. s. v zmysle § 10 zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike,
- g) povinnosť umožniť ŽT a BYTTERM, a. s. v potrebnom rozsahu vstup na stavenisko, užívanie nehnuteľnosti a pod. za účelom výstavby tepelnej prípojky a odovzdávacej stanice tepla.
10. Budúci predávajúci sa zaväzuje na vlastné náklady zhotovované Dielo od začiatku výstavby až do jej odkúpenia budúcim kupujúcim poistiť proti živelným pohromám.

IX. Zabezpečenie záväzkov

1. V prípade, že sa po podpise kúpnej zmluvy ukáže niektoré z prehlásení podľa článku III. ods. 6 písm. c) a e) ako nepravdivé, budúci kupujúci bude môcť od kúpnej zmluvy odstúpiť a/alebo si nárokovať nárok na zmluvnú pokutu vo výške nákladov na odstránenie stavu, ktorý nie je v súlade s týmito vyhláseniami. Voľba patrí budúcemu kupujúcemu.
2. Pre prípad omeškania sa budúceho predávajúceho s poskytnutím projektovej dokumentácie a udelením licencie k nej a výsledkov inžinierskej činnosti podľa článku III. ods. 9 alebo ods. 10 uhradí budúci predávajúci zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % z ceny podľa článku IV. ods. 2 za každý deň omeškania, najmenej však 200 €. Zmluvnú pokutu vo výške podľa predchádzajúcej vety uhradí budúci predávajúci aj v prípade omeškania so splnením povinnosti podľa čl. V. ods. 4. Výška zmluvnej pokuty je odôvodnená záujmom budúceho kupujúceho o čo najskoršie získanie zdrojov zo ŠFRB a dotácie.
3. Pre prípad, že budúci kupujúci nebol úspešný so získaním zdrojov zo ŠFRB a/alebo dotácie z príčin na strane budúceho predávajúceho, najmä, nie však výlučne, pre projektovú dokumentáciu a výsledky inžinierskej činnosti, ktoré nespĺňajú požiadavky na získanie uvedených zdrojov budúcim kupujúcim, má budúci kupujúci okrem iných do úvahy pripadajúcich nárokov podľa tejto zmluvy nárok voči budúcemu predávajúcemu na bezplatné prepracovanie projektovej dokumentácie, resp. zabezpečenie adekvátnej nápravy výsledkov inžinierskej činnosti tak, aby sa budúci kupujúci mohol úspešne uchádzať o úver ŠFRB/dotáciu, a to najneskôr do jedného mesiaca od požiadania budúcim kupujúcim a zároveň má budúci kupujúci nárok na paušálnu zmluvnú pokutu podľa odseku 5. V prípade, že povinnosť podľa predchádzajúcej vety nebude splnená, môže budúci kupujúci od tejto zmluvy odstúpiť podľa článku X. ods. 7 a zároveň má budúci kupujúci právo na uplatnenie zmluvnej pokuty vo výške 50 000 €.
4. V prípade nedodržania termínu zhotovenia Diela (článok V. ods. 6) budúcim predávajúcim z príčin na strane budúceho predávajúceho 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.
5. V prípade, že budúci kupujúci nebude úspešný so získaním podpory z úveru ŠFRB a/alebo dotácie z dôvodov, spočívajúcich v projektovej dokumentácii a/alebo výsledkoch inžinierskej činnosti, je budúci kupujúci oprávnený voči budúcemu predávajúcemu uplatniť si okrem

ostatných podľa tejto zmluvy do úvahy prichádzajúcich sankcií aj zmluvnú pokutu vo výške 5000 €.

6. V prípade, že počas platnosti tejto zmluvy pozemky podľa čl. II. ods. 1 tejto zmluvy budú kupujúceho ostanú zastavané Dielom a/alebo akejkolvek jej časti a/alebo iných stavieb a vybavenosti vo vlastníctve budúceho predávajúceho, pretože z akýchkoľvek dôvodov nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy na predmet tejto zmluvy alebo po podpise kúpnej zmluvy nedôjde k podaniu návrhu na vklad vlastníctva v prospech budúceho kupujúceho, resp. ak budúci kupujúci odstúpi od kúpnej zmluvy, 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 Dielom podľa čl. II. ods. 1 na budúceho predávajúceho za cenu, ktorá bude stanovená znaleckým posudkom podľa stavu pred zastavaním so splatnosťou do 30 dní od podpisu takejto zmluvy. Znalecký posudok je oprávnený objednať budúci kupujúci. Ustanovenie tohto odseku má povahu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

7. V prípade, že počas platnosti tejto zmluvy z príčin na strane budúceho predávajúceho nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy a/alebo z príčin na strane budúceho predávajúceho odstúpi budúci kupujúci od tejto zmluvy, alebo z príčin na strane budúceho predávajúceho nebude proces kúpy Stavby cez ŠFRB a dotácie úspešný a dokončený, je budúci kupujúci oprávnený uplatniť voči budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške jedennásobku 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 akýmikoľvek ťarchami, konaniami (či už existujúcimi alebo začatými) alebo titulmi podľa článku III ods. 6 písm. c) a e) tejto zmluvy alebo ktorými by Stavba alebo jej súčasť mohli byť dotknuté s výnimkou prípadných tiarch a/alebo uvedených konaní alebo iných titulov, ktoré na základe svojho písomného vyjadrenia Mesto Žilina nepovažuje za prekážku uzavretia kúpnej zmluvy.

8. V prípade, že v momente naplnenia podmienok podľa čl. III. ods. 6 písm. a) až f) nebude splnená podmienka podľa čl. III. ods. 6 písm. g), prípade ak po uzavretí kúpnej zmluvy nebude banková záruka vystavená v zmluvou požadovanej výške a trvaní, je budúci kupujúci oprávnený nárokovať si voči budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 100 € za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti, najviac do výšky 5 % sumy bankovej záruky.

X.

Odstúpenie od zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak 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 bez akýchkoľvek sankcií alebo úhrad a táto zmluva zanikne dňom doručenia odstúpenia od zmluvy budúcemu predávajúcemu.

2. Súčasne so zánikom tejto zmluvy zanikne aj zmluva o nájme pozemkov pod Dielom podľa čl. II. ods. 9 tejto zmluvy.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak do 3 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na Stavbu (pričom za splnenie tejto podmienky sa považuje nadobudnutie právoplatnosti posledného takéhoto kolaudačného rozhodnutia) pre nesplnenie podmienok

podľa čl. III. ods. 6 tejto zmluvy nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy z akéhokoľvek dôvodu alebo príčiny, či už na strane budúceho predávajúceho alebo na strane budúceho kupujúceho v termíne, táto zmluva a s ňou aj povinnosť budúceho kupujúceho uzavrieť kúpnu zmluvu tak ako je vyššie uvádzané zanikne. V takom prípade sa uplatní ustanovenie článku IX. ods. 6, prípade aj iné nároky podľa tejto zmluvy, ak pôjde o príčinu na strane budúceho predávajúceho.

4. V prípade, že počas realizácie výstavby Diela 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. VI. ods. 1 tejto zmluvy, a nezrovnalosti a nedostatky neodstráni ani v primeranej dodatočnej lehote, budúci kupujúci môže od tejto zmluvy odstúpiť, pričom tento dôvod sa považuje za príčinu na strane budúceho predávajúceho.

5. V prípade, že po uzavretí riadnej kúpnej zmluvy nebude v lehote podľa článku VIII. ods. 6 žiadostiam budúceho kupujúceho o poskytnutie podpôr zo ŠFRB a dotácii vyhovené, môže budúci kupujúci financovať Stavbu aj z iných zdrojov alebo môže od zmluvy odstúpiť bez akýchkoľvek sankcií a úhrad. Budúci predávajúci je teda plne uzrovaný s tým, že kúpna cena môže byť uhradená až najskôr po splnení podmienok uzavretia kúpnej zmluvy (čl. III. ods. 6) a podaní návrhu na vklad v prospech budúceho kupujúceho (čl. III. ods. 8) kedykoľvek počas lehoty podľa predchádzajúcej vety.

6. V prípade, že do momentu uzavretia riadnej kúpnej zmluvy dôjde k takým legislatívnym zmenám, ktoré by mali pre budúceho kupujúceho za následok znemožnenie financovania Stavby alebo jej častí prostredníctvom ŠFRB a dotácií tak ako to predpokladá táto zmluva, môže budúci kupujúci od tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve odstúpiť bez akýchkoľvek sankcií a úhrad. V prípade, že po uzavretí riadnej kúpnej zmluvy dôjde k takým legislatívnym zmenám, ktoré by mali pre budúceho kupujúceho za následok znemožnenie financovania Stavby alebo jej častí prostredníctvom ŠFRB a dotácií tak ako to predpokladá táto zmluva, môže budúci kupujúci od kúpnej zmluvy taktiež odstúpiť bez akýchkoľvek sankcií a úhrad.

7. V prípade predčasného ukončenia zmluvy budúci predávajúci prevedie na budúceho kupujúceho projektovú dokumentáciu a výsledky inžinierskej činnosti v lehote do 30 dní od účinnosti odstúpenia spôsobom podľa čl. III. ods. 9 a za cenu podľa čl. IV. ods. 2.

8. V prípade, že budúci kupujúci nebol úspešný so získaním zdrojov zo ŠFRB a/alebo dotácie z príčin na strane budúceho predávajúceho, najmä, nie však výlučne, pre projektovú dokumentáciu a výsledky inžinierskej činnosti, ktoré nespĺňajú kritériá na získanie uvedených zdrojov budúcim kupujúcim, je budúci kupujúci oprávnený využiť oprávnenia podľa článku IX. ods. 3 alebo od tejto zmluvy odstúpiť a budúci predávajúci je povinný do 30 dní od doručenia odstúpenia:

a) previesť na budúceho kupujúceho vlastnícke právo k projektovej dokumentácii vrátane jej odovzdania a udelenia bezodplatne, výhradnej a neobmedzenej licencie v rozsahu podľa § 19 ods. 4 zákona č. 185/2015 Z. z. Autorský zákon a udeliť súhlas na postúpenie licencie a súhlas na udelenie sublicencie,

b) odovzdať budúcemu kupujúcemu všetky získané povolenia, vyjadrenia a súhlasy.

9. V prípade, že v momente naplnenia podmienok podľa čl. III. ods. 6 písm. a) až f) nebude splnená podmienka podľa čl. III. ods. 6 písm. g), je budúci kupujúci oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. Táto skutočnosť sa považuje za príčinu na strane budúceho predávajúceho. Nárok na zmluvnú pokutu tým nie je dotknutý.

XI. Odkladacie podmienky

Vzhľadom na povinnosť schvaľovania niektorých úkonov Mestským zastupiteľstvom v Žiline sa dojednávajú odkladacie podmienky, až po splnení ktorých táto zmluva nadobudne účinnosť, a to:

- a) schválenie nájmu pozemkov podľa článku II. ods. 9.

XII. 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 4 rovnopisoch, pričom budúci kupujúci obdrží 3 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 zákona č. 160/2015 Civilný sporový poriadok 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:

- projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie stavby „Novostavba polyfunkčného bytového domu na ul. Dlabačovej v Žiline“, vypracovaná Ing. Arch. Andrejom Marešom,
- kópia územného rozhodnutia stavby „Novostavba polyfunkčného bytového domu na ul. Dlabačovej v Žiline“
- vyjadrenia dotknutých orgánov pre stavbu a pre územné rozhodnutie
- inžinierskogeologický prieskum, vypracovaný Ing. Milanom Šustekom, z obdobia december 2015,
- zmluva o budúcej zmluve o dodávke a odbere tepla a Zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníctva nebytového priestoru