

M e s t s k ý ú r a d v T r e n č í n e

**Mestské zastupiteľstvo
v Trenčíne**

V Trenčíne dňa 16.06.2011

N á v r h
na uzatvorenie Zmluvy o porozumení,
o záväzkoch a o uzavretí budúcich zmlúv
so spoločnosťou IDEA GRANDE, a.s.

Predkladá:
Mgr. Richard Rybníček
primátor mesta Trenčín

Návrh na uznesenie:
na osobitnej prílohe

Spracoval:
Mgr. Richard Rybníček
primátor mesta Trenčín

Dôvodová správa:

Mestskému zastupiteľstvu v Trenčíne bol predložený návrh na uzavretie zmluvy o porozumení, o záväzkoch a o uzavretí budúcich zmlúv medzi Mestom Trenčín a IDEA GRANDE, a.s..

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne dňa 26.05.2011 uznesením č. 132 neschválilo uzatvorenie Zmluvy o porozumení, o záväzkoch a o uzavretí budúcich zmlúv medzi Mestom Trenčín a spoločnosťou IDEA GRANDE, a.s. v zmysle návrhu predloženého na rokovanie Mestskému zastupiteľstvu dňa 26.05.2011.

Napriek tomuto uzneseniu Vám v prílohe predkladám Analýzu finančných dopadov projektu IDEA GRANDE, ktorá je vypracovaná členom finančnej a majetkovej komisie MsZ v Trenčíne p. Petrom Hošťákom, MBA., PhD.

Po preštudovaní tohto materiálu a v spojitosti s materiálmi predloženými na predchádzajúce zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Trenčíne opätovne žiadam, aby Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne prerokovalo tento materiál a prijalo nasledovné uznesenie:

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo Trenčíne

a) zrušuje uznesenie

Mestského zastupiteľstva v Trenčíne č. 132 zo dňa 26.05.2001

b) s c h v a ľ u j e

uzatvorenie Zmluvy o porozumení, o záväzkoch a o uzavretí budúcich zmlúv medzi Mestom Trenčín a IDEA GRANDE, a.s. v zmysle návrhu predloženého na rokovanie Mestskému zastupiteľstvu dňa 16.06.2011, ktorý tvorí prílohu k tomuto uzneseniu.

VERZIA k 09. júnu 2011

Zmluva o porozumení, o záväzkoch a o uzavretí budúcich zmlúv

uzavretá na základe ustanovenia § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, ako aj na základe ďalších ustanovení a všeobecne záväzných právnych predpisov uvedených ďalej v texte zmluvy, najmä v jej v bode 5.1, medzi nasledujúcimi zmluvnými stranami:

IDEA GRANDE, a.s.,

Ružinovská 42, 821 01 Bratislava

IČO: 44 467 044

DIČ: 2022711713

Obchodný register Okr. súdu Bratislava I, Vložka číslo: 4641/ B

Zastúpená: Ing. Vladimír Baláž – predseda predstavenstva

(ďalej len „**spoločnosť IDEA GRANDE**“)

a

Mesto Trenčín

zastúpené primátorom: Mgr. Richard Rybníček

Mierové námestie č. 2, 911 64 Trenčín

IČO: 00 312 037

DIČ: 2021079995

(ďalej len „**Mesto Trenčín**“)

(ďalej spolu aj zmluvné strany)

PREAMBULA

(A) Záujem a záväzky spoločnosti IDEA GRANDE

Spoločnosť IDEA GRANDE je výlučným vlastníkom pozemkov o ploche 53.357 m² (t.j. pozemku parcelné číslo 22/1 o výmere 33.357 m² a pozemku parcelné číslo 22/3 o výmere 20.000 m², ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. 3208 a ktoré sa nachádzajú v okrese Trenčín, obec Trenčín, katastrálne územie Zlatovce – vid' aj príloha č.1) a má záujem zabezpečiť na týchto pozemkoch realizáciu projektu výstavby viacúčelovej zóny uzavretého charakteru, ktorý bude ďalej označovaný len ako „**Idea Grande Projekt**“. Zámerom Idea Grande Projektu je výstavba 16 polyfunkčných objektov, v ktorých bude cca 676 bytov, hotel, administratívna budova, materská škôlka, detské ihriská, obchody a ďalšia občianska vybavenosť v štruktúre a s obsahom v podstate podľa priloženej prezentácie nákresov a vizualizácie, ktorá ako príloha č. 1 tvorí nedeliteľnú súčasť obsahu tejto zmluvy. Príloha č. 1 predstavuje podstatný obsah realizačného zámeru Idea Grande Projektu v čase uzavretia tejto zmluvy, ktorý sa môže meniť v súlade s požiadavkami ďalšieho vývoja a potrieb výstavby, avšak podstata a charakter viacúčelovej zóny budú splnené a nebudú podstatným spôsobom zmenené.

Rozhodnutie Mesta Trenčín o umiestnení stavby „Polyfunkčná zóna IDEA GRANDE Trenčín“, z 30. marca 2010 zn. SpSÚ 1485/2009-004/Vi a MsÚ 105882/2009, nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 25. mája 2010.

Spoločnosť IDEA GRANDE sa touto zmluvou zaväzuje, že zabezpečí aby v budúcnosti Mesto Trenčín získalo pre svoje potreby bytové kapacity v lokalite Idea Grande Projektu, spolu v počte 225 bytov. Spoločnosť IDEA GRANDE predloží Mestu Trenčín najneskôr do 31. decembra 2011 predbežný návrh osobitnej prezentácie, obsahom ktorej bude špecifikácia konkrétnych bytových domov, v ktorých budú predmetné byty umiestnené, ako aj štruktúra jednotlivých bytov podľa počtu izieb, ich rozlohy, spolu s nákresmi pôdorysov jednotlivých typov bytov, vrátane špecifikácie povinného minimálneho vybavenia bytov (ďalej len „**predbežná osobitná prezentácia**“) a Mesto Trenčín bude mať možnosť uviesť prípadné pripomienky a návrhy, ktoré spoločnosť IDEA GRANDE podľa možnosti zohľadní. Spoločnosť IDEA GRANDE bude povinná zapracovať do definitívnej prezentácie tie pripomienky a návrhy Mesta Trenčín, ktoré sa budú odvolávať na také konkrétne ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov platných a účinných ku dňu vykonania predbežnej osobitnej prezentácie spoločnosťou IDEA GRANDE pre Mesto Trenčín, najmä:

- a. zákona č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania (ďalej len „**ŠFRB**“) a/alebo,
- b. nariadenia vlády č. 432/2007 Z. z. , ktorým sa ustanovujú podrobnosti o druhoch a výškach poskytovaných podpôr na jednotlivé účely z prostriedkov ŠFRB a/alebo,
- c. zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a/alebo
- d. iných všeobecne záväzných právnych predpisov,

splnenie ktorých bude podmienkou obdržania podpôr a dotácií pre Mesto Trenčín na kúpu bytov(ďalej budú takéto pripomienky a návrhy označované len ako „**relevantné pripomienky a návrhy**“). Zapracovanie akýchkoľvek iných, ako relevantných pripomienok a návrhov, nie je zo strany Mesta Trenčín právny nárok. K predbežnej osobitnej prezentácii bude môcť Mesto Trenčín podať relevantné pripomienky a návrhy, ako aj iné pripomienky a návrhy podľa predchádzajúcej vety, najneskôr do 60 kalendárnych dní po jej obdržaní a to spôsobom v súlade so znením čl. IV. V prípade, ak sa Mesto Trenčín nevyjadrí k predbežnej osobitnej prezentácii do 60 dní od jej obdržania tak sa má za to, že súhlasí s obsahom obdržaného návrhu tak, ako bol predložený. V tejto lehote zároveň Mesto Trenčín oznámi spoločnosti IDEA GRANDE svoj návrh, koľko jednoizbových, dvojizbových a/alebo trojizbových bytov získa Mesto Trenčín formou kúpy a/alebo nájmu v súlade s podmienkami tejto zmluvy(ďalej len: „**štruktúra bytov pre Mesto Trenčín**“).Spoločnosť IDEA GRANDE sa zaväzuje, že bude návrh štruktúry bytov pre Mesto Trenčín akceptovať, avšak rozhodnutie o konečnom umiestnení bytov v jednotlivých bytových domoch je právom spoločnosti IDEA GRANDE. V prípade, ak Mesto Trenčín v lehote do 60 dní od obdržania predbežnej osobitnej prezentácie neoznámi spoločnosti IDEA GRANDE štruktúru bytov pre Mesto Trenčín, spracuje návrh štruktúry bytov pre Mesto Trenčín spoločnosť IDEA GRANDE a tento návrh bude potom záväzný pre obe zmluvné strany, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Definitívnu prezentáciu, obsahom ktorej bude záverečná špecifikácia konkrétnych bytových domov a bytov, ktoré v nich budú umiestnené, ako aj štruktúra jednotlivých bytov podľa počtu izieb, ich rozlohy, spolu s nákresmi pôdorysov jednotlivých typov bytov, vrátane špecifikácie povinného minimálneho vybavenia bytov a tiež vrátane zapracovaných relevantných

pripomienok a návrhov predloží spoločnosť IDEA GRANDE Mestu Trenčín najneskôr do 30. júna 2012 (ďalej len „**definitívna prezentácia**“). Ak IDEA GRANDE nedoručí Mestu Trenčín definitívnu prezentáciu v písomnej forme (t.j. spôsobom v súlade so znením čl. IV.) najneskôr do 30. júna 2012 alebo ak v definitívnej prezentácii nebudú zapracované relevantné pripomienky a návrhy Mesta Trenčín alebo ak nebude dodržaný návrh štruktúry bytov obdržaný od Mesta Trenčín, bez ohľadu na skutočnosť, z dôvodov na strane ktorej zmluvnej strany k tomu príde, tak dňa 01. júla 2012 zanikne bez ďalšieho platnosť a účinnosť tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú písomne inak a žiadnej zo zmluvných strán nevznikne z tejto zmluvy žiadne právo ani povinnosť voči druhej zmluvnej strane, t.j. ani právo vyúčtovať zmluvnú pokutu, ani právo požadovať úhradu odstupného.

V ďalšom texte tejto zmluvy bude pojem „**byt**“ alebo pojem „**byty**“ označovať ktorýkoľvek byt alebo ktorékoľvek z 225 bytov, ktoré budú uvedené v definitívnej prezentácii, odsúhlasenej zmluvnými stranami.

(B) Záujem a záväzky Mesta Trenčín

Mesto Trenčín má záujem o zabezpečenie možnosti získania bytových kapacít v lokalite Idea Grande Projektu pre účely a potreby Mesta Trenčín formou kúpy a/alebo nájmu bytov v súlade s podmienkami tejto zmluvy. Mesto Trenčín preberá na seba záväzky dohodnuté v tejto zmluve za účelom zabezpečenia získania predmetných bytových kapacít v budúcnosti, čím zároveň prispieva aj k úspešnej realizácii Idea Grande Projektu.

(C) Zmluva v prospech tretej osoby a postúpenie práv:

Mesto Trenčín súhlasí s tým, že spoločnosť IDEA GRANDE bude kedykoľvek počas platnosti tejto zmluvy oprávnená označiť osobu, ktorá sa stane zmluvnou stranou tejto zmluvy namiesto spoločnosti IDEA GRANDE a ktorá prevezme všetky práva a nároky z tejto zmluvy a vstúpi do všetkých záväzkov a povinností spoločnosti IDEA GRANDE, ktoré budú z tejto zmluvy a z jej plnenia vyplývať v relevantnom čase pre spoločnosť IDEA GRANDE za podmienky, že

- a. Mesto Trenčín obdrží písomné oznámenie takto označenej osoby o jej bezvýhradnom súhlase s tým, že v plnom rozsahu pristupuje k tejto zmluve namiesto spoločnosti IDEA GRANDE a
- b. Mesto Trenčín vopred udelí písomný súhlas s pristúpením takto označenej osoby k tejto zmluve namiesto spoločnosti IDEA GRANDE, ktorá momentom pristúpenia označenej osoby prestane byť zmluvnou stranou tejto zmluvy. Mesto Trenčín sa zaväzuje, že písomný súhlas podľa bezprostredne predchádzajúcej vety neudelí len v prípade, ak by zistilo závažné okolnosti, ktoré by objektívne odôvodňovali obavu o riadne plnenie záväzkov vyplývajúcich pre spoločnosť IDEA GRANDE, v plnení ktorých bude pokračovať označená osoba.

Osoba, ktorá bude oprávnená pristúpiť k tejto zmluve a stať sa jej zmluvnou stranou namiesto spoločnosti IDEA GRANDE bude označovaná ďalej v tejto zmluve ako "**označená osoba**". Označená osoba sa stane zmluvnou stranou tejto zmluvy namiesto spoločnosti IDEA GRANDE s účinnosťou od okamihu, v ktorom bude Mestu Trenčín spôsobom podľa čl. IV doručené písomné oznámenie spoločnosti IDEA GRANDE s označením takejto osoby, spolu s písomným súhlasom označenej osoby podľa časti (C) písm. a. Preambuly a to s

obsahom v podstate podľa vzoru, ktorý ako príloha č. 2 tvorí nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že pre dohodu podľa tohto ustanovenia, v rozsahu, v ktorom sa nedohodli inak, platia primerane ustanovenia § 50 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, ktoré upravujú zmluvu v prospech tretej osoby. Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že v každom ustanovení tejto zmluvy, v ktorom je uvedená spoločnosť IDEA GRANDE (t.j. jej priamym pomenovaním alebo aj pojmom "zmluvná strana") sa má za to, že síce v čase nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto zmluvy ide o spoločnosť IDEA GRANDE, avšak kedykoľvek neskôr môže ísť o označenú osobu a pôjde len o označenú osobu a už nie o spoločnosť IDEA GRANDE, ak budú splnené podmienky uvedené vyššie v tejto časti (C) Preambuly.

(D) Právna záväznosť Preambuly:

Zmluvné strany sa dohodli, že znenie tejto Preambuly tvorí v plnom rozsahu právne záväznú súčasť tejto zmluvy a záväzkov zmluvných strán a je právne záväzné pre obe zmluvné strany. V prípade akýchkoľvek pochybností, týkajúcich sa výkladu ustanovení tejto zmluvy, bude Preambula slúžiť aj ako deklarácia základných zásad a základných výkladových pravidiel tejto zmluvy, použiteľných na interpretáciu vôle a zámerov zmluvných strán v čase jej uzavretia.

**čl. I.
Predmet zmluvy**

- 1.1** Ak nebude splnená rozvázovacia podmienka (viď bod 5.2 zmluvy), tak spoločnosť IDEA GRANDE zabezpečí, že najneskôr do 31. decembra 2017 budú vydané a nadobudnú právoplatnosť kolaudačné rozhodnutia umožňujúce užívať 225 bytov v bytových domoch, vrátane nebytových priestorov v predmetných bytových domoch a vybudovaných prístupových ciest k nim, podľa odsúhlasenej definitívnej prezentácie oproti ktorej sú prípustné nepodstatné zmeny, ktoré zásadným spôsobom nemenia charakter, štruktúru alebo kvalitu bytov v bytových domoch, vrátane nebytových priestorov v predmetných bytových domoch a vybudovaných prístupových ciest (ďalej len "**relevantné kolaudačné rozhodnutia**") a že spoločnosť IDEA GRANDE, spôsobom v súlade s podmienkami tejto zmluvy, umožní aby predmetné byty boli k dispozícii Mestu Trenčín za účelom ich kúpy a/alebo nájmu. V prípade, ak relevantné kolaudačné rozhodnutia budú k 31. decembru 2017 vydané a právoplatné na menší počet bytov ako na 225 z dôvodov, ktoré nebudú na strane spoločnosti IDEA GRANDE, zmluvné strany to nebudú považovať za porušenie záväzku prijatého v tomto bode, ak spoločnosť IDEA GRANDE umožní, aby predmetný menší počet už skolaudovaných bytov bol k dispozícii Mestu Trenčín, v období kým nebudú vydané a nadobudnú právoplatnosť ďalšie relevantné kolaudačné rozhodnutia na ďalšie byty a to až do splnenia počtu 225 bytov, ktoré budú potom k dispozícii Mestu Trenčín bezodkladne po ich skolaudovaní. Pre vyhnutie sa nedorozumeniam alebo pochybnostiam zmluvné strany konštatujú, že prípad, ak by relevantné kolaudačné rozhodnutia neboli vydané z dôvodov na strane ktoréhokoľvek zmluvného partnera spoločnosti IDEA GRANDE (s výnimkou Mesta Trenčín ako zmluvného partnera), tak sa takéto prípady považujú za dôvody, ktoré sú na strane

spoločnosti IDEA GRANDE (t. z. spoločnosť IDEA GRANDE zodpovedá za svojich zmluvných partnerov).

- 1.2** Ak nebude splnená rozvázovacia podmienka (viď bod 5.2 zmluvy), Mesto Trenčín sa zaväzuje, že odkúpi a/alebo prenajme 225 bytov v bytových domoch, ktoré budú v súlade s obsahom definitívnej prezentácie alebo taký menší počet bytov, na ktoré budú vydané a nadobudnú právoplatnosť relevantné kolaudačné rozhodnutia a to v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve. Zmluvné strany sa dohodli, že oproti definitívnej prezentácii sú prípustné nepodstatné zmeny, ktoré zásadným spôsobom nemenia charakter, štruktúru alebo kvalitu bytov v bytových domov, vrátane nebytových priestorov v predmetných bytových domov a vybudovaných prístupových ciest. Rozhodnutie o tom, v akom počte z celkového počtu 225 budú byty odkúpené a v akom počte budú prenajaté alebo či všetkých 225 bytov bude odkúpených alebo prenajatých, bude výlučne v kompetencii príslušných orgánov Mesta Trenčín, ktoré budú v relevantnom čase oprávnené o tom rozhodovať. V ďalšom texte pojem „**byty a/alebo príslušné bytové celky**“ bude označovať spoločne jednotlivé byty a/alebo celý vchod a/alebo viacero vchodov v bytovom dome a/alebo celý bytový dom. Mesto Trenčín sa môže zbaviť svojho záväzku podľa tohto bodu aj tým spôsobom, že zabezpečí investora, ktorý podľa názoru spoločnosti IDEA GRANDE bude dôveryhodný a ktorý so spoločnosťou IDEA GRANDE uzavrie zmluvu, v ktorej sa zaviazá k splneniu všetkých záväzkov Mesta Trenčín vyplývajúcich z tejto zmluvy, v rovnakom čase a s podmienkami, s ktorými bude spoločnosť IDEA GRANDE súhlasiť, t.j. podmienkou je, že spoločnosť IDEA GRANDE udelí Mestu Trenčín vopred písomný súhlas takýmto postupom.
- 1.3** Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade odkúpenia bytov a/alebo príslušných bytových celkov, rozhodnutie či odkúpi Mesto Trenčín spolu s príslúchajúcimi ideálnymi podielmi pozemkov (pričom Mesto Trenčín bude oprávnené odkúpiť celý pozemok pod bytovým domom len v prípade odkúpenia celého bytového domu – viď aj bod 2.4 písm. (c)), alebo či byty a/alebo príslušné bytové celky odkúpi bez pozemkov, bude vo výlučnej kompetencii príslušných orgánov Mesta Trenčín, ktoré budú v relevantnom čase oprávnené o tom rozhodovať, pokiaľ príslušný všeobecne záväzný právny predpis neustanoví inak. Výška dohodnutej kúpnej ceny za každý byt bude vypočítaná spôsobom, ktorý zmluvné strany dohodli v prílohe č. 3, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Výška dohodnutej kúpnej ceny za pozemok pod bytovým domom alebo za príslušný ideálny podiel pozemku pod odkúpenými bytmi bude vypočítaná spôsobom dohodnutým v prílohe č. 4, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy. V prípade, ak Mesto Trenčín sa rozhodne odkúpiť byty a/alebo príslušné bytové celky bez pozemkov a príslušné všeobecne záväzné právne predpisy platné a účinné v relevantnom čase to umožnia, tak Mesto Trenčín bude mať povinnosť príslušný pozemok alebo jeho ideálnu časť, pripadajúcu na odkúpené byty, prenajať osobitnou zmluvou o nájme pozemku, za cenu nájmu vypočítanú spôsobom dohodnutým v prílohe č. 4. Ďalšie dohodnuté podmienky pre odkúpenie bytov a/alebo príslušných bytových celkov formou uzavretia budúcej zmluvy o odplatnom prevode nehnuteľností sú uvedené v bode 2.4 a podmienky pre odkúpenie bytov a/alebo príslušných bytových celkov formou jednostranného uplatnenia príslušnej opcie dohodnutej ako súčasť budúcej zmluvy o nájme bytov, sú uvedené v bode 2.5 písm. (j).
- 1.4** Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nájmu bude Mesto Trenčín oprávnené prenajať si byty a/alebo príslušné bytové celky od spoločnosti IDEA GRANDE

len na dobu určitú a to najmenej na dobu 20 (slovom dvadsať) rokov, avšak najdlhšie na 30 (slovom tridsať) rokov a to podľa vlastného rozhodnutia, ktoré oznámi spoločnosti IDEA GRANDE spolu s oznámením o rozhodnutí podľa bodu 1.3 tohto článku. Spôsob výpočtu výšky nájmu za každý byt, ako aj spôsob úhrady nákladov energií a služieb spojených s užívaním bytov sú zmluvnými stranami dohodnuté v prílohe č. 5, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Ďalšie dohodnuté podmienky pre nájom bytov sú uvedené v bode 2.5. Podmienky pre poskytovanie podnájmu bytov a/alebo príslušných bytových celkov Mestom Trenčín ďalším užívateľom, sú upravené v bode 2.5 písm. (d).

- 1.5 Ak ktorákoľvek zo zmluvných strán nesplní ktorúkoľvek povinnosť, ktorá jej vyplýva z bodov 1.1 a 1.2, tak druhá zmluvná strana bude oprávnená vyúčtovať povinnej zmluvnej strane zmluvnú pokutu dohodnutú v bodoch 3.1 a 3.2.

čl. II. Zmluva o uzavretí budúcich zmlúv

- 2.1 Zmluvné strany sa týmto v súlade so znením ustanovenia § 289 a nasl. Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov zaväzujú, že v budúcnosti, v čase a spôsobom dohodnutým v bode 2.2 uzavrú budúcu Zmluvu o odplatnom prevode nehnuteľností (resp. viacero zmlúv) s obsahom podľa bodu 2.4 a/alebo budúcu Zmluvu o nájme bytov s obsahom podľa bodu 2.5 (resp. viacero zmlúv). Ďalej budú zmluvy uvedené v tomto bode spoločne označované len ako „**Budúce zmluvy**“.
- 2.2 Ktorákoľvek zo zmluvných strán bude oprávnená u druhej zmluvnej strany uplatniť právo na uzavretie Budúcich zmlúv písomnou výzvou, ku ktorej priloží návrhy Budúcich zmlúv, ktorých obsah musí byť v súlade so znením bodov 2.4 a 2.5 (ďalej len „**výzva na uzavretie Budúcich zmlúv**“) a druhá zmluvná strana bude povinná uzavrieť a podpísať priložené Budúce zmluvy. Výzvu na uzavretie Budúcich zmlúv bude každá zo zmluvných strán oprávnená uplatniť u druhej zmluvnej strany spôsobom v súlade so znením čl. IV. kedykoľvek do jedného roka po dni, v ktorom nadobudnú právoplatnosť príslušné relevantné kolaudačné rozhodnutia a druhá zmluvná strana bude mať povinnosť podpísať predložené návrhy Budúcich zmlúv a úradne osvedčiť svoj podpis na prvú výzvu a bez ďalších podmienok a to najneskôr v lehote do 90 kalendárnych dní po obdržaní výzvy na uzavretie Budúcich zmlúv, spolu s ich návrhmi (ďalej len „**lehota na uzavretie Budúcich zmlúv**“).

Kedykoľvek, t.j. aj v období pred 31. decembrom 2017, bude ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená uplatniť u druhej zmluvnej strany

(a) buď viacero výziev na uzavretie Budúcich zmlúv postupne podľa toho, ako budú nadobúdať právoplatnosť príslušné relevantné kolaudačné rozhodnutia alebo

(b) vyzývajúca zmluvná strana bude môcť do jednej výzvy na uzavretie Budúcich zmlúv spojiť na viacero takých bytov a/alebo príslušných bytových celkov, u ktorých v čase uplatnenia výzvy budú vydané a právoplatné relevantné kolaudačné rozhodnutia.

Ak bude vyzývajúcou zmluvnou stranou Mesto Trenčín, tak bude mať povinnosť vyplniť v priložených návrhoch Budúcich zmlúv počet a identifikáciu bytov

odkúpených a prenajatých tak, aby ich bolo spolu 225 alebo taký menší počet bytov, na ktoré budú v danom čase vydané a právoplatné relevantné kolaudačné rozhodnutia.

Ak bude vyzývajúcou zmluvnou stranou spoločnosť IDEA GRANDE, tak v priložených návrhoch Budúcich zmlúv ponechá počet a identifikáciu bytov a/alebo príslušných bytových celkov odkúpených a/alebo prenajatých na doplnenie Mestom Trenčín. Spoločnosť IDEA GRANDE bude mať povinnosť priložiť texty návrhov Budúcich zmlúv k výzve na uzavretie Budúcich zmlúv okrem písomnej aj v elektronickej podobe na priloženom USB kľúči alebo ich zaslať Mestu Trenčín osobitným e-mailom, čo bude v texte výzvy na uzavretie Budúcich zmlúv výslovne uvedené, aby Mesto Trenčín malo možnosť doplniť do Budúcich zmlúv počet a identifikáciu bytov a/alebo príslušných bytových celkov odkúpených a/alebo prenajatých, bez akejkoľvek možnosti úpravy iného textu návrhov Budúcich zmlúv.

- 2.3** Ak ktorákoľvek zo zmluvných strán nesplní akúkoľvek povinnosť, ktorá jej vyplýva z bodov 2.1 a 2.2, tak druhá zmluvná strana bude oprávnená vyúčtovať povinnej zmluvnej strane zmluvnú pokutu dohodnutú v bodoch 3.1 a 3.2.
- 2.4** Návrh Zmluvy o odplatnom prevode nehnuteľností (t. j. bytov a/alebo príslušných bytových celkov), musí obsahovať nasledujúce náležitosti a podmienky a nebude obsahovať žiadne iné náležitosti a podmienky ako tie, ktoré sú dohodnuté v nasledujúcich písm. (a) až (f) tohto bodu:
- (a)** náležitosti, ktoré budú pre ňu vyplývať zo znenia príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov platných a účinných v čase jej uzavretia, najmä pokiaľ ide o identifikáciu nehnuteľností, o vyjadrenie záväzkov nehnuteľnosti odplatne previesť a nadobudnúť, o priloženie príslušných príloh a rozhodnutí, atď. a
 - (b)** dohodnutú kúpnu cenu vypočítanú spôsobom podľa príloh č. 3 a č. 4 s tým, že za byt, ktorého podlahová plocha:
 - (ba)** neprevyšuje 60 m², nesmie byť kúpna cena za 1 m² bytu v ktoromkoľvek čase vyššia, ako bude, v zákone 443/2010 Z. z. platnom a účinnom ku dňu uzavretia kúpnej zmluvy, stanovená výška najvyššieho oprávneného nákladu na 1 m² na obstaranie bytu bežného štandardu (v znení zákona 443/2010 Z. z. platnom v deň uzavretia tejto zmluvy ide o jeho ustanovenie § 8 ods.1);
 - (bb)** prevyšuje 60 m², bude horný limit kúpnej ceny podliehať dohode zmluvných strán v čase osúhlasenia definitívnej prezentácie, formou dodatku k tejto zmluve (ak takýto byt Mesto Trenčín zaradí do ním požadovanej štruktúry bytov) a
 - (c)** Mesto Trenčín bude oprávnené požadovať prevod celého pozemku pod bytovým domom a príslušného pozemku len v prípade, ak odkúpi celý bytový dom, t.j. všetky byty a nebytové priestory v predmetnom bytovom dome. V prípade odkúpenia jednotlivých bytov bude Mesto Trenčín v prípade záujmu oprávnené požadovať len ideálny podiel pozemku prislúchajúci k predmetnému bytu a
 - (d)** podmienkou podania Zmluvy o odplatnom prevode nehnuteľností spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva do príslušného katastra nehnuteľností, ktorý bude tvoriť prílohu Zmluvy o odplatnom prevode nehnuteľností bude uloženie celej kúpnej ceny za tie byty, ktoré sú predmetom Zmluvy o odplatnom prevode nehnuteľností do úschovy

tretej osoby (t.j. banky alebo notára) a vzdanie sa dispozičného práva s predmetnými finančnými prostriedkami, ako aj uzavretie zmluvy o nájme pozemku, ak ho Mesto Trenčín v súlade so znením bodu 1.3 neodkúpi. Tretia osoba vydá z úschovy predmetné finančné prostriedky spoločnosti IDEA GRANDE po predložení príslušných listov vlastníctva, na ktorých budú príslušné zápisy o tom, že nehnuteľnosti boli prevedené do vlastníctva Mesta Trenčín, inak po márnom uplynutí dohodnutej lehoty (ktorej dĺžka bude špecifikovaná v zmluve o odplatnom prevode nehnuteľností) vráti predmetné finančné prostriedky späť na účet Mesta Trenčín a

- (e) na podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam do príslušného katastra nehnuteľností bude oprávnená a zároveň aj povinná len spoločnosť IDEA GRANDE a to najneskôr v lehote 30 dní po splnení podmienok uvedených v písm. (d) tohto bodu. Všetky náklady spojené s vkladom do katastra nehnuteľností znáša v plnom rozsahu spoločnosť IDEA GRANDE a
- (f) tiež akékoľvek iné náležitosti alebo podmienky, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú. V prípade ak sa zmluvné strany nedohodnú na inom, návrh Zmluvy o odplatnom prevode nehnuteľností nebude môcť obsahovať žiadne iné náležitosti a/alebo iné podmienky ako tie, ktoré sú uvedené v písmenách (a) až (e) tohto bodu.

2.5 Návrh Zmluvy o nájme bytov (t.j. bytov a/alebo príslušných bytových celkov), musí obsahovať nasledujúce náležitosti a podmienky a nebude obsahovať žiadne iné náležitosti a podmienky ako tie, ktoré sú dohodnuté v nasledujúcich písm. (a) až (l) tohto bodu:

- (a) náležitosti, ktoré budú pre ňu vyplývať zo znenia príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov platných a účinných v čase jej uzavretia a
- (b) dohodnutú výšku nájmu vypočítanú spôsobom podľa prílohy č. 5 a
- (c) platobnú podmienku, na základe ktorej do 10 pracovných dní po uzavretí Zmluvy o nájme bytov bude suma vo výške trojmesačného nájomného za každý prenajatý byt uhradená na osobitný účet označený spoločnosťou IDEA GRANDE ako zábezpeka na prípadné škody, ktoré môžu vzniknúť v dôsledku užívania bytov a ich vybavenia a ktorá bude spolu s pripísanými úrokmi použitá na odstránenie spôsobených škôd alebo bude spolu s pripísanými úrokmi vrátená po ukončení nájmu konkrétneho bytu, počas ktorého nevznikla žiadna škoda. Za škodu sa nepovažuje bežné opotrebenie bytu. Predmetné zábezpeky poskytnuté na byty nebudú môcť byť použité na škody vzniknuté v konkrétnom byte, presahujúce výšku zloženého trojmesačného nájmu a škoda vyššia ako výška zloženého trojmesačného nájmu bude vymáhaná osobitne. Bežný nájom za užívanie bytu bude uhrádzaný na účet označený spoločnosťou IDEA GRANDE vopred, vždy do 25. kalendárneho dňa predchádzajúceho mesiaca za bezprostredne nasledujúci kalendárny mesiac a
- (d) na udelenie súhlasu spoločnosti IDEA GRANDE Mestu Trenčín na prenajatie bytov bez osobitného súhlasu spoločnosti IDEA GRANDE, avšak vždy na základe písomnej zmluvy s podnájomníkom, ktorej podmienky budú v súlade s podmienkami dohodnutými v Zmluve o nájme bytov uzavretej medzi spoločnosťou IDEA GRANDE a Mestom Trenčín, okrem dohodnutej minimálnej doby trvania nájmu a tiež ceny nájmomného, kde bude mať Mesto Trenčín zmluvnú voľnosť. Ďalší

- podnájom podnájomníkmi Mesta Trenčín nebude povolený bez predchádzajúceho písomného súhlasu spoločnosti IDEA GRANDE.
- (e) Mesto Trenčín bude priamo uhrádzať dohodnuté nájomné na účet označený spoločnosťou IDEA GRANDE a zodpovedať za prípadné škody spojené s užívaním bytu podnájomníkmi bez ohľadu na skutočné úhrady podnájomníkov Mestu Trenčín a/alebo bez ohľadu na to, či bola preukázaná zodpovednosť podnájomníka za škody a
 - (f) akékoľvek zmeny na byte, rekonštrukčné práce, stavebné úpravy, atď. bude môcť Mesto Trenčín alebo podnájomník vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom spoločnosti IDEA GRANDE. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bude znášať Mesto Trenčín, resp. podnájomník v súlade s jeho zmluvou s Mestom Trenčín (drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou sú definované v Nariadení vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a
 - (g) Mesto Trenčín zabezpečí na požiadanie spoločnosti IDEA GRANDE v súlade s platnou právnou úpravou vstup jej zástupcom do ktoréhokoľvek prenajatého bytu.
 - (h) nájom bude dohodnutý na dobu určitú a to najmenej na 20 rokov od dátumu uzavretia Zmluvy o nájme bytov, avšak najdlhšie na 30 (slovom tridsať) rokov. Mesto Trenčín nebude počas doby nájmu oprávnené zmeniť účel užívania žiadneho z prenajatých bytových alebo nebytových priestorov a
 - (i) povinnosť zabezpečiť poistenie prenajatých bytov bude mať spoločnosť IDEA GRANDE (napr. prostredníctvom príslušného správcu bytového domu) a to v rozsahu podľa rozhodnutia spoločnosti IDEA GRANDE. Náklady na poistenie sú súčasťou nájomného, ktoré bude vypočítané spôsobom podľa prílohy č. 5, s tým, že spoločnosť IDEA GRANDE predloží Mestu Trenčín kópiu platnej a účinnej poistnej zmluvy a jej prípadných dodatkov a to do 30 dní po ich uzavretí a
 - (j) návrh kúpnej zmluvy na kúpu prenajatých bytov, na základe ktorej bude mať Mesto Trenčín právo, kedykoľvek počas trvania zmluvy o nájme, požiadať jednostranne spoločnosť IDEA GRANDE o odkúpenie ktoréhokoľvek z prenajatých bytov (ďalej len „**opcia**“).
Pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, návrh kúpnej zmluvy na kúpu prenajatých bytov, ktorá bude súčasťou zmluvy o nájme bytov bude obsahovať všetky náležitosti a podmienky dohodnuté v bode 2.4

Momentom písomného uplatnenia opcie Mesta Trenčín, t.j. momentom jej doručenia spoločnosti IDEA GRANDE, bude bez ďalšieho uzavretá zmluva o kúpe bytov špecifikovaných v uplatnenej opcii. V prípade, ak dodatočná špecifikácia bytov Mestom Trenčín alebo potreba upresnenia výpočtu kúpnej ceny za byty (vyjadrená dohodnutým spôsobom výpočtu) neumožní, že kúpnu zmluvu bude možné formou jednej listiny vložiť s návrhom na vklad vlastníckeho práva k bytom do príslušného katastra nehnuteľností, tak spoločnosť IDEA GRANDE najneskôr do 30 dní po obdržaní opcie vyhotoví, podpíše a predloží Mestu Trenčín kúpnu zmluvu v rovnakom znení ako bola priložená k zmluve o nájme, v ktorej bude doplnená len identifikácia bytov špecifikovaných v uplatnenej opcii a v ktorej kúpna cena za prevádzané byty bude vypočítaná spôsobom podľa bodu 2.4 písm. (b) a od nej bude odpočítaná cena nájmu, ktorá bola zaplatená za nájom bytu pred uplatnením opcie (t.j. bola pripísaná na príslušný účet označený spoločnosťou IDEA GRANDE). Pre tieto

- účely sa nájmom rozumie nájom definovaný v tabuľke č. 1 prílohy č. 5, ktorý je tvorený obstarávacou cenou) a
- (k) predkupné právo Mesta Trenčín na byty a/alebo bytové celky, ktoré budú predmetom Zmluvy o nájme, pričom predkupné právo bude zapísané na príslušnom liste vlastníctva a bude obmedzené dobou, na ktorú bude dohodnutý nájom a
 - (l) tiež akékoľvek iné ustanovenia alebo podmienky, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú. V prípade ak sa zmluvné strany nedohodnú na inom, návrh Zmluvy o nájme bytov nebude môcť obsahovať žiadnu inú úpravu a/alebo iné podmienky ako tie, ktoré sú uvedené v písmenách (a) až (i) tohto bodu.

čl. III. Zmluvná pokuta

- 3.1** Ak spoločnosť IDEA GRANDE z dôvodov, ktoré nebudú na strane Mesta Trenčín nesplní povinnosť a/alebo poruší ktorýkoľvek zo svojich záväzkov uvedených v ktoromkoľvek z bodov 1.1, 2.1, 2.2 a 2.5 písm. j) (ďalej len "**záväzok spoločnosti IDEA GRANDE**"), tak Mesto Trenčín bude mať právo vyúčtovať a spoločnosť IDEA GRANDE bude mať povinnosť uhradiť na účet označený Mestom Trenčín zmluvnú pokutu, ktorá je týmto dohodnutá vo výške 9.000,- € (slovom deväťtisíc eur) za každý jednotlivý byt (ďalej len „**zmluvná pokuta**“), na ktorý nebude do 31. decembra 2017 vydané relevantné kolaudačné rozhodnutie z dôvodu na strane spoločnosti IDEA GRANDE alebo na ktorý síce bude vydané a právoplatné relevantné kolaudačné rozhodnutie, avšak ktorý spoločnosť IDEA GRANDE neposkytne Mestu Trenčín formou prevodu alebo prenájmu bytu v súlade so všetkými podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a to i napriek písomnej výzve doručenej spoločnosti IDEA GRANDE.
- 3.2** Ak Mesto Trenčín z dôvodov, ktoré nebudú na strane spoločnosti IDEA GRANDE nesplní povinnosť a/alebo poruší ktorýkoľvek zo svojich záväzkov uvedených v ktoromkoľvek z bodov 1.2, 2.1 a 2.2 (ďalej len "**záväzok Mesta Trenčín**"), tak spoločnosť IDEA GRANDE bude mať právo vyúčtovať a Mesto Trenčín bude mať povinnosť uhradiť na účet označený spoločnosťou IDEA GRANDE zmluvnú pokutu vo výške 9.000,- € (slovom deväťtisíc eur) za každý jednotlivý byt,
- a. na ktorý nebude do 31. decembra 2017 vydané relevantné kolaudačné rozhodnutie z dôvodu na strane Mesta Trenčín alebo
 - b. na ktorý síce bude vydané a právoplatné relevantné kolaudačné rozhodnutie, avšak ktorý Mesto Trenčín neodkúpi a/alebo neprenajme od spoločnosti IDEA GRANDE v súlade so všetkými podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a to i napriek písomnej výzve doručenej Mestu Trenčín.
- Pre vyhnutie sa nedorozumeniam alebo pochybnostiam zmluvné strany konštatujú, že v prípade, ak relevantné kolaudačné rozhodnutie nebude vydané z dôvodu na strane akejkoľvek tretej strany, ako napr. Úrad verejného zdravotníctva, Hasičský a záchranný zbor, Stavebný úrad a pod., nebude sa to považovať za dôvod na strane mesta Trenčín.
- 3.3** Výška a splatnosť zmluvnej pokuty podľa bodu 3.1 a/alebo 3.2 bude uvedená vo výzve na úhradu, pričom lehota splatnosti zmluvnej pokuty nesmie byť kratšia ako pätnásť (15) pracovných dní odo dňa doručenia výzvy na úhradu

zmluvnej pokuty, zaslanou oprávnenou zmluvnou stranou. Úhrada zmluvnej pokuty nezavahuje povinnú zmluvnú stranu povinnosti uhradiť oprávnenej zmluvnej strane škodu, ktorá jej vznikne v dôsledku porušenia alebo v dôsledku nesplnenia záväzku povinnou zmluvnou stranou v rozsahu, v ktorom presiahne výšku zmluvnej pokuty, avšak ju zbavuje povinnosti naďalej plniť záväzky povinnej zmluvnej strany, vyplývajúce z ustanovení tejto zmluvy.

- 3.4** Zmluvné strany týmto zhodne potvrdzujú, že dohodnutú výšku zmluvnej pokuty považujú za primeranú vzhľadom na možné dôsledky, ktoré by ako dôsledok nesplnenia záväzkov spoločnosti IDEA GRANDE hrozili Mestu Trenčín, ako aj vzhľadom na možné dôsledky, ktoré by ako dôsledok nesplnenia záväzkov Mesta Trenčín hrozili spoločnosti IDEA GRANDE. Výška dohodnutej zmluvnej pokuty predstavuje cca 20% z priemernej kúpnej ceny jedného bytu odhadovanej zmluvnými stranami v čase podpisu tejto zmluvy, t.j. ide o priemer týkajúci sa všetkých 225 bytov, bez ohľadu na veľkosť konkrétneho bytu, resp. bytov, za ktoré bude môcť byť zmluvná pokuta v budúcnosti vyúčtovaná a uhradená.

čl. IV Oznámenia

- 4.1** Akékoľvek oznámenia, informácie, výzvy, upozornenia alebo iná komunikácia medzi zmluvnými stranami na základe alebo v súvislosti s touto zmluvou, na ktorú sa Mesto Trenčín alebo spoločnosť IDEA GRANDE budú môcť odvolávať ako na právne relevantné (ďalej všetko označené spoločne len ako "**oznámenie**"), musia byť urobené vždy v písomnej forme, spôsobom podľa tohto článku a musia byť adresované na poštovú, faxovú alebo e-mailovú adresu zmluvnej strany uvedené nižšie v tomto bode (ďalej len „**adresa**“) alebo na takú inú adresu, ktorú po podpise tejto zmluvy, spôsobom podľa tohto článku, oznámi zmluvná strana druhej zmluvnej strane.

Spoločnosť IDEA GRANDE:

poštová adresa: IDEA GRANDE a.s., Ružinovská 42, 821 01 Bratislava
fax: +421 2 43426409
e-mail: balaz@proprieta.sk

Mesto Trenčín:

poštová adresa: Mierové námestie č. 2, 911 64 Trenčín
fax: +421 32 7432836
e-mail: prednosta@trencin.sk

- 4.2** Oznámenie podľa bodu 4.1 musí byť zaslané zmluvnej strane, ktorej je určené (ďalej len „**adresát**“) tak, že adresátovi alebo osobe oprávnenej prebrať poštu pre adresáta bude odovzdané osobne, alebo bude odoslané na adresu adresáta doporučenou poštou alebo kuriérnou poštou, alebo faxom alebo e-mailom. Účinky doručenia nastanú
- (a)** v prípade oznámenia doručeného osobne v prvý pracovný deň nasledujúci po dni, v ktorom bolo jeho doručenie/prevzatie písomne potvrdené,
- (b)** v prípade oznámenia odoslaného doporučenou poštou alebo kuriérnym doručovateľom buď v deň doručenia, ktorý bude bez akýchkoľvek pochybností

vyplývať z hodnoverného písomného dokumentu alebo na tretí pracovný deň po dni, v ktorom bolo oznámenie prevzaté na doručenie príslušnou poštou alebo kuriérnym doručovateľom okrem prípadov, v ktorých adresát preukáže, že predmetné oznámenie mu doručené nebolo z dôvodov, ktoré neboli na strane adresáta a

(c) v prípade oznámenia odoslaného faxom alebo e-mailom v prvý nasledujúci pracovný deň po odoslaní oznámenia, avšak len za podmienky, že kedykoľvek neskôr adresát výslovne potvrdí faxom alebo e-mailom alebo iným spôsobom, uvedeným v tomto článku skutočnosť, že oznámenie obdržal alebo ak to inak bude bez akýchkoľvek pochybností vyplývať z následnej komunikácie zmluvných strán.

- 4.3** Podmienka písomnej formy oznámenia a jeho doručenia bude dodržaná aj v tom prípade, ak príslušné oznámenie bude obsahom zápisnice z osobného rokovania medzi Mestom Trenčín a spoločnosťou IDEA GRANDE a ak každá zo zmluvných strán potvrdí svojím podpisom, že sa zúčastnili rokovania, že obdržali zápisnicu a že súhlasia s jej obsahom.

čl. V. ZÁVER

- 5.1** Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu uzavierajú v súlade so znením ustanovenia § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“), pričom záväzky a zmluvy upravené:
- a. v bodoch 2.1 a 2.2 zmluvy sa budú spravovať ustanoveniami § 289 a nasl. Obchodného zákonníka,
 - b. v bodoch 2.4 a 2.5 zmluvy okrem písm. (j) bodu 2.5 zmluvy sa budú spravovať príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) a ďalšími relevantnými všeobecne záväznými predpismi,
 - c. v bode 2.5 písmeno (j) zmluvy sa budú spravovať ustanoveniami § 489 a nasl. Obchodného zákonníka,
 - d. v čl. III. zmluvy sa spravujú ustanovením § 300 Obchodného zákonníka.
 - e. v časti (C) Preambuly sa spravujú ustanovením § 50 Občianskeho zákonníka.
- 5.2** Táto zmluva nadobúda platnosť v deň, v ktorom bude podpísaná oboma zmluvnými stranami a v ktorom ich podpisy budú úradne osvedčené a účinnosť nadobudne v deň, ktorý nasleduje po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka v platnom znení a je uzavretá na dobu určitú a to do momentu, v ktorom nadobudnú platnosť a účinnosť Budúce zmluvy na všetkých 225 bytov, čím nie je dotknuté znenie ustanovenia bodu 5.5. zmluvy.
- Zmluvné strany dohodli v treťom odseku časti (A) Preambuly rozvázovacia podmienku, v prípade splnenia ktorej zaniká platnosť a účinnosť tejto zmluvy, ak Mesto Trenčín neobdrží definitívnu prezentáciu najneskôr do 30. júna 2012 alebo ak v rovnakej lehote nebudú v definitívnej prezentácii zapracované relevantné pripomienky a návrhy Mesta Trenčín, vrátane odsúhlasenej štruktúry bytov pre Mesto Trenčín.

- 5.3** Túto zmluvu je možné platne meniť a dopĺňať len dodatkami, ktoré zmluvné strany uzavrú písomnou formou na jednej listine, ktoré sa budú výslovne odvolávať na túto zmluvu a na ktorých budú úradne overené podpisy osôb, oprávnených konať a podpisovať v mene zmluvných strán. Ktorákoľvek zo zmluvných strán môže od tejto zmluvy odstúpiť, ak druhá zmluvná strana poruší svoju zmluvnú povinnosť, avšak len potom, čo písomne oznámi dôvod pre ktorý chce odstúpiť od zmluvy (t.j. identifikuje zmluvnú povinnosť, ktorá bola porušená), a druhej zmluvnej strane poskytne primeranú lehotu na odstránenie predmetného dôvodu a druhá zmluvná strana napriek obdržaniu oznámenia neodstráni v poskytnutej lehote porušenie zmluvnej povinnosti identifikovanej v oznámení a to bez ohľadu na skutočnosť, či dôvod na odstúpenie od zmluvy považuje odstupujúca zmluvná strana za podstatné alebo nepodstatné porušenie zmluvy. Týmto nie je dotknutá možnosť zrušenia zmluvy úhradou odstúpeného, ktoré je dohodnuté v bode 5.4.
- 5.4** Zmluvné strany sa v súlade s § 355 Obchodného zákonníka dohodli, že ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená túto zmluvu zrušiť zaplatením odstúpeného vo výške 5.000.000,- € (slovom päť miliónov eur), čo predstavuje menej ako 50% z kúpnej ceny za všetkých 225 bytov, ktoré sa zaviazala spoločnosť IDEA GRANDE dodať a Mesto Trenčín kúpiť alebo prenajať si podľa tejto zmluvy. V takomto prípade sa zmluva zrušuje od doby svojho uzavretia a to keď odstupujúca zmluvná strana oznámi druhej zmluvnej strane, že svoje právo využíva a určené odstúpené bude v plnej výške pripísané na účet oprávnenej zmluvnej strany.
- 5.5** Zmluvné strany sa týmto dohodli, že ustanovenie tohto bodu, ako aj ustanovenie čl. III budú platné a účinné naďalej, aj po ukončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy a to až do úplného vyrovnania všetkých záväzkov, ktoré vzniknú zmluvným stranám v čase platnosti a účinnosti tejto zmluvy.
- 5.6** V prípade, že niektorá zo zmluvných strán neuplatní ktorékoľvek svoje právo, ktoré jej vyplýva z tejto zmluvy, nemá sa za to, že sa tohto práva zrieka a kedykoľvek neskôr alebo v ktoromkoľvek ďalšom prípade, môže predmetné právo znova uplatňovať.
- 5.7** Každá zo zmluvných strán je povinná vždy bezodkladne oznámiť druhej zmluvnej strane, spôsobom v súlade so znením ustanovení čl. IV, všetky a akékoľvek zmeny, v ktorýchkoľvek údajoch, ktoré uviedla v tejto zmluve, inak sa má za to, že platia údaje uvedené v tejto zmluve.
- 5.8** Každá zmluvná strana znáša sama všetky svoje náklady, ktoré jej vzniknú v súvislosti s uzavretím tejto zmluvy.
- 5.9** Pokiaľ sa ukáže, že už pri uzavretí tejto zmluvy, alebo kedykoľvek neskôr, bolo ktorékoľvek z jej ustanovení neplatné, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení zmluvy.
- 5.10** Práva a povinnosti ktorejkoľvek zo zmluvných strán, vyplývajúce z tejto zmluvy, prechádzajú v plnom rozsahu na jej právnych nástupcov a v prípade spoločnosti IDEA GRANDE, aj na označenú osobu za podmienok, ktoré zmluvné strany dohodli v časti (C) Preambuly tejto zmluvy.
- 5.11** Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu neuzatvárajú v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok a že ju uzatvárajú na základe prejavu ich

slobodnej vôle, vážne, že jej obsah považujú za určitý a zrozumiteľný a podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že porozumeli obsahu všetkých jej ustanovení a záväzkom, ktoré z nej vyplývajú a že bez výhrad s nimi súhlasia.

5.12 Nasledujúce prílohy tvoria nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy:

Príloha č. 1: Prezentácia Idea Grande Projektu;

Príloha č. 2: Vzor písomného oznámenia o pristúpení k tejto zmluve;

Príloha č. 3: Spôsob výpočtu výšky dohodnutej kúpnej ceny za byty;

Príloha č. 4: Spôsob výpočtu výšky dohodnutej kúpnej ceny za pozemky pod bytmi;

Príloha č. 5: Spôsob výpočtu výšky nájmu a možnosti úpravy výšky nájmu;

Príloha č. 6: Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Trenčíne č. [redacted] zo dňa [redacted]

5.13 Zmluvné strany týmto potvrdzujú, že pred podpisom tejto zmluvy každá z nich obdržala po jednom originálnom vyhotovení prílohy č. 1, ktorej obsah tvorí nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy a ktorej každá strana je parafovaná oboma zmluvnými stranami a dohodli sa, že nie je potrebné aby príloha č. 1 bola aj fyzicky priložená ku každému vyhotoveniu tejto zmluvy. Prílohy č. 2, 3, 4, 5, a 6 sú fyzicky priložené k tejto zmluve.

V prípade nesúladu textu tejto zmluvy s textom ktorejkoľvek z jej príloh má prednosť text tejto zmluvy.

5.14 Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých každý rovnopis je považovaný za originál a z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dvoch (2) vyhotoveniach.

5.15 Podmienky tejto zmluvy, ako aj jej samotný text spolu s prílohami bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne dňa [redacted] uznesením č. [redacted], ktorá tvorí prílohu č. 6 k tejto zmluve.

PODPISY (úradne osvedčené):

IDEA GRANDE, a.s., Bratislava
Ing. Vladimír Baláž, predseda predstavenstva
podpísané v Trenčíne, dňa [redacted] 2011

Mesto Trenčín,
Mgr. Richard Rybníček, primátor
podpísané v Trenčíne, dňa [redacted] 2011