

MESTSKÝ ÚRAD V TRENČÍNE

Mestské zastupiteľstvo
v Trenčíne

V Trenčíne 14.12.2016

Návrh

na schválenie späťvzatia žiadosti o poskytnutie úveru zo štátneho fondu rozvoja bývania, na schválenie opakovaného podania žiadostí za účelom zabezpečenia financovania kúpy 48 nájomných bytov a na schválenie Dodatku č. 1 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve a o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena uzatvorenej so spoločnosťou SOLUM, spol. s r.o.

Predkladá:

Mgr. Ján Forgáč
zástupca primátora

Návrh na uznesenie:

na samostatnej prílohe

Spracovala:

Mgr. Lucia Zaťková, útvár právny

Vypracované v Trenčíne dňa 13.12.2016

Dôvodová správa

Dňa 29.01.2016 uzatvorili Mesto Trenčín, v právnom postavení budúceho kupujúceho a budúceho oprávneného z vecného bremena, a spoločnosť SOLUM, spol. s r.o., v právnom postavení budúceho predávajúceho a budúceho povinného z vecného bremena, Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, predmetom ktorej bola dohoda zmluvných strán o podmienkach budúcej kúpy 48 nájomných bytov v Stavbe s názvom „Obytný súbor Condomínium Eurozeta Trenčín“ (Veľkomoravská ul., Trenčín – Zámostie, areál bývalej Ozety), SO 01 – Polyfunkčný bytový dom, súpisné číslo 2839, druh stavby Administratívna budova, popis stavby Administratívna budova, postavená na pozemku registra „C“, parcelné číslo 342, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria o výmere 1161 m², evidované v katastri nehnuteľností Okresného úradu Trenčín (katastrálny odbor) na liste vlastníctva č. 3293, vedenom pre okres Trenčín, obec Trenčín, katastrálne územie Zlatovce, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Stavby a spoluvlastníckeho podielu na pozemku zastavanom Stavbou a technickej vybavenosti – 48 parkovacích miest, vrátane pozemkov pod týmito parkovacími miestami.

Platná legislatíva (zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom фонде rozvoja bývania a zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní) umožňuje žiadateľovi, t.j. Mestu Trenčín požiadať o podporu (úver zo ŠFRB) a dotáciu (z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR ďalej len „MDVaRR SR“) pri kúpe nájomných bytov. Taktiež je možné požiadať len o podporu (úver zo ŠFRB) do výšky 100 % obstarávacej ceny nájomných bytov (max. však v zákonnej výške), a to aj v prípade ak nebude dotácia poskytnutá. Tento princíp bol zapracovaný aj do uzatvorenej Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena. Mesto Trenčín malo podať v prvom kole (t. z. v roku 2016) žiadosť o dotáciu a aj žiadosť o podporu (úver zo ŠFRB) s tým, že ak by nebola mestu dotácia poskytnutá, bude žiadosť posudzovaná pre financovanie so 100 % úverom (ako podpora ŠFRB, t. z. byty by boli hradené len z úveru zo ŠFRB). V prípade, ak by Mesto Trenčín na základe podaných žiadostí v roku 2016 nezískalo dotáciu a ani podporu vo výške, ktorá pokryje 100% ceny nájomných bytov, tak mohlo podať opakovanú žiadosť o poskytnutie podpory a dotácie aj v roku 2017. Pokiaľ by ani táto opakovaná žiadosť nebola úspešná, zmluva by zanikla.

V zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 371 zo dňa 27.01.2016 Mesto Trenčín podalo dňa 01.02.2016 žiadosť o dotáciu z MDVaRR SR, ako aj žiadosť o podporu (úver) zo ŠFRB. Podaná žiadosť o poskytnutie dotácie z MDVaRR SR nebola schválená, a teda Mesto Trenčín by muselo zabezpečiť financovanie nadobudnutia vlastníckeho práva k 48 nájomným bytom výlučne na základe poskytnutia schváleného úveru zo ŠFRB vo výške 100% ceny bytov.

Spoločnosť SOLUM, spol. s r.o. oznámila Mestu Trenčín, že nebude možné dodržať dohodnutý termín dokončenia a právoplatného skolaudovania stavby podľa zmluvy, t.j. 31.03.2017 a požiadala Mesto Trenčín o uzatvorenie dodatku k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve a o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena za účelom predĺženia lehoty na dokončenie a skolaudovanie stavby a technickej vybavenosti do 31.08.2017. Nakoľko Stavba nebude dokončená v lehote do 31.03.2017, a teda k splneniu podmienok pre uzatvorenie Kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena by došlo až v druhej polovici roku 2017 a zároveň budú dotácie z MDVaRR SR na účel obstarania nájomného bývania pridelované aj v roku 2017, má Mesto Trenčín možnosť opätovne sa uchádzať o poskytnutie dotácie z MDVaRR SR. V prípade získania tejto dotácie by nemuselo Mesto Trenčín financovať kúpu nájomných bytov len prostredníctvom poskytnutia úveru zo ŠFRB vo výške 100%, a teda by vlastnícke právo k nájomným bytom mohlo nadobudnúť za výhodnejších podmienok (nižšie úverové zaťaženie mesta).

Navrhujeme preto, aby lehota na dokončenie a skolaudovanie Stavby a technickej vybavenosti v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve a o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena bola dodatkom predĺžená v zmysle žiadosti spoločnosti SOLUM, spol. s r.o. do 31.08.2017 avšak, aby zároveň týmto dodatkom bola v Zmluve výslovne doplnená možnosť Mesta Trenčín žiadosť o poskytnutie podpory zo ŠFRB podanú dňa 01.02.2016 vziať späť a v termíne do 28.02.2017 opakovane podať nové žiadosti o poskytnutie dotácie z MDVaRR SR a úveru zo ŠFRB v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 371 zo dňa 27.01.2016. V prípade, ak na základe takto opakovane podaných žiadostí nebude Mestu Trenčín schválené financovanie budúceho nadobudnutia nájomných bytov kombináciou z prostriedkov podpory (úveru) zo ŠFRB a z prostriedkov Dotácie z MDVaRR SR a ani financovanie budúceho nadobudnutia nájomných bytov výlučne z prostriedkov podpory (úveru) zo ŠFRB, a teda

nebudú splnené podmienky pre uzatvorenie Kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena, nebude späťvzatie žiadosti o podporu zo ŠFRB podanej dňa 01.02.2016 konaním, ktorým by Mesto Trenčín zmarilo uzatvorenie Kúpnej zmluvy a spôsobilo spoločnosti SOLUM, spol. s r.o. škodu.

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne

- a) **súhlasí** so späťvzatím žiadosti o poskytnutie úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania podanej dňa 01.02.2016 na účel financovania kúpy 48 obecných nájomných bytov v polyfunkčnom dome Stavbe „Obytný súbor Condominium Eurozeta Trenčín“ (Veľkomoravská ul., Trenčín – Zámotie, areál bývalej Ozety), SO 01 – Polyfunkčný bytový dom, súpisné číslo 2839, druh stavby Administratívna budova, popis stavby Administratívna budova, postavená na pozemku registra „C“, parcelné číslo 342, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorcia o výmere 1161 m² katastrálne územie Zlatovce, od spoločnosti SOLUM, spol. s r.o., podľa Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena zo dňa 29.01.2016,
- b) **schvaľuje** predloženie opakovanej žiadosti o úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania a žiadosti o dotáciu z Ministerstva dopravy výstavby regionálneho rozvoja SR v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Trenčíne č. 371 zo dňa 27.01.2016 a vykonaním všetkých úkonov súvisiacich s podaním týchto žiadostí v lehote najneskôr do 28.2.2017,
- c) **schvaľuje** uzavretie Dodatku č. 1 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve a o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena so spoločnosťou SOLUM, spol. s r.o., so sídlom: Clementisova 909/8, 949 01 Nitra, IČO: 36 548 880, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka č.: 13406/N, konajúca prostredníctvom konateľa Petra Bratha, v zmysle prílohy tohto uznesenia.

Príloha k uzneseniu

**DODATOK č. 1 K ZMLUVE O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE A O BUDÚCEJ ZMLUVE
O ZRIADENÍ VECNÉHO BREMENA**

zo dňa2016

Tento Dodatok č. 1 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve a o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena zo dňa 29.01.2016 sa uzatvára podľa ustanovenia čl. 10 bod 10.3 Zmluvy medzi:

- (i) **Mesto Trenčín**, Mierové námestie 2, 911 64 Trenčín, IČO: 00 312 037, konajúce prostredníctvom primátora Mgr. Richarda Rybníčka (ďalej len „**Budúci kupujúci**“ a „**Budúci oprávnený z vecného bremena**“); a
- (ii) **SOLUM spol. s r.o.**, sídlo: Clementisova 909/8, 949 01 Nitra, IČO: 36 548 880, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka č.: 13406/N, konajúca prostredníctvom konateľa Petra Bratha, bankové spojenie: **UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky**, IBAN: SK46 1111 0000 0066 1907 5003, BIC: UNCRSKBX (ďalej len „**Budúci predávajúci**“ a „**Budúci povinný z vecného bremena**“).

(Budúci kupujúci/Budúci oprávnený z vecného bremena a Budúci predávajúci/Budúci povinný z vecného bremena ďalej spoločne len „**Zmluvné strany**“ a každá z nich len „**Zmluvná strana**“)

PREAMBULA

Vzhľadom k tomu, že

a) dňa 29.01.2016 Budúci kupujúci a Budúci predávajúci uzatvorili Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena (ďalej len "Zmluva"), v súlade s ktorou sa Zmluvné strany dohodli na podmienkach odplatného nadobudnutia vlastníckeho práva k 48 nájomným bytom, pozemkom a parkovacím miestam Budúcim kupujúcim od Budúceho predávajúceho,

b) kúpna cena za prevod vlastníckeho práva k nájomným bytom má byť v zmysle Zmluvy uhradená výlučne z prostriedkov dotácie poskytnutej z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a/alebo podpory poskytnutej zo Štátneho fondu rozvoja bývania,

c) poskytnutie peňažnej dotácie na rozvoj bývania (ďalej len „Dotácia“) zo štátneho rozpočtu prostredníctvom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „Ministerstvo“) v zmysle podmienok zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o dotáciách“) Budúcemu kupujúcemu ako žiadateľovi, na základe žiadosti podanej 01.02.2016 nebola Ministerstvom schválená,

d) Budúci predávajúci požiadal Budúceho kupujúceho o predĺženie dohodnutej lehoty, v ktorej mala byť Stavba podľa Zmluvy dokončená a skolaudovaná,

e) Budúci kupujúci má záujem opätovne sa uchádzať o poskytnutie Dotácie a zabezpečiť tak financovanie úhrady kúpnej ceny nájomných bytov, ktoré sú predmetom Zmluvy, kombináciou poskytnutia Dotácie z Ministerstva a peňažnej podpory (ďalej len „Podpora“) poskytnutej zo strany Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“) v zmysle

podmienok zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o ŠFRB“),

uzatvárajú Zmluvné strany tento Dodatok č. 1

1. PREDMET DODATKU Č. 1

- 1.1. Zmluvné strany sa dohodli na zmene znenia čl. 2 bod 2.5. existujúcej Zmluvy tak, že čl. 2 bod 2.5. Zmluvy sa nahrádza novým znením nasledovne:

„2.5. Termíny dokončenia a právoplatného skolaudovania Stavby „Obytný súbor Condominium Eurozeta Trenčín“ (Veľkomoravská ul., Trenčín – Zámotie, areál bývalej Ozety), vrátane Technickej vybavenosti a Parkovacích miest je najneskôr do 31.8.2017.“

- 1.2. Zmluvné strany sa dohodli na zmene znenia čl. 2 bod 2.7. existujúcej Zmluvy tak, že čl. 2 bod 2.7. Zmluvy sa nahrádza novým znením nasledovne:

„2.7. Budúci kupujúci je povinný požiadať o Podporu a Dotáciu na účel obstarania Bytov (s výnimkou obstarania spoluvlastníckeho podielu na Zastavanom pozemku a spoluvlastníckeho podielu na spoločných zariadeniach domu, ktoré nie sú jeho stavebnou súčasťou) v maximálnej právny predpismi prípustnej výške najneskôr do 28.2.2016. Ak na základe žiadosti podanej v lehote do 28.2.2016 nebude Budúcemu kupujúcemu schválené poskytnutie Dotácie, je Budúci kupujúci oprávnený vziať späť žiadosť o poskytnutie Podpory podanej v lehote do 28.2.2016 vo výške potrebnej na úhradu celkovej dohodnutej kúpnej ceny Bytov (s výnimkou ceny spoluvlastníckeho podielu na Zastavanom pozemku a spoluvlastníckeho podielu na spoločných zariadeniach domu, ktoré nie sú jeho stavebnou súčasťou) bez ohľadu na to, či táto žiadosť o poskytnutie Podpory bola schválená, pričom sa Budúci kupujúci zaväzuje v takomto prípade opakovane podať žiadosť o poskytnutie Dotácie a Podpory v lehote do 28.02.2017. Budúci kupujúci je povinný podať žiadosť podľa tohto bodu Zmluvy v súlade so Zákonom o ŠFRB a Zákonom o dotáciách. Budúci kupujúci sa zaväzuje podať žiadosť o Podporu tak (t.j. v takých výškach), aby pre prípad, že poskytnutie Dotácie nebude Budúcemu kupujúcemu Ministerstvom schválené, bolo možné považovať žiadosť o Podporu za žiadosť o Podporu vo výške 100% ceny Bytov (s výnimkou ceny spoluvlastníckeho podielu na Zastavanom pozemku a spoluvlastníckeho podielu na spoločných zariadeniach domu, ktoré nie sú jeho stavebnou súčasťou).“

- 1.3. Zmluvné strany sa dohodli na zmene znenia čl. 2 existujúcej Zmluvy tak, že v čl. 2 sa doplní nový bod 2.9., ktorý znie:

„2.9. Budúci predávajúci berie na vedomie, že späťvzatie žiadosti o Podporu v súlade s ustanovením bodu 2.7., bez ohľadu na to, či poskytnutie Podpory vo výške 100% ceny Bytov (s výnimkou ceny spoluvlastníckeho podielu na Zastavanom pozemku a spoluvlastníckeho podielu na spoločných zariadeniach domu, ktoré

nie sú jeho stavebnou súčasťou) bolo Budúcemu kupujúcemu na základe žiadosti podanej do 28.2.2016 schválené, je postupom Budúceho kupujúceho v súlade s touto Zmluvou. Budúci predávajúci zároveň berie na vedomie, že v prípade, ak na základe žiadostí o Dotáciu a Podporu opakovane podaných podľa bodu 2.7. tejto Zmluvy najneskôr do 28.2.2017 nebude Budúcemu kupujúcemu schválené financovanie budúceho nadobudnutia Bytov v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy kombináciou z prostriedkov Podpory a z prostriedkov Dotácie a ani financovanie budúceho nadobudnutia Bytov v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy výlučne z prostriedkov Podpory, nie je späťvzatie žiadostí o Podporu v súlade s bodom 2.7. podanej do 28.2.2016 zmarením uzatvorenia Kúpnej zmluvy.“

- 1.4. Zmluvné strany sa dohodli na zmene znenia čl. 7 bod 7.2. existujúcej Zmluvy tak, že čl. 7 bod 7.2. Zmluvy sa nahrádza novým znením nasledovne:

„7.2.. Pre prípad, ak sa Budúci predávajúci dostane do omeškania s odovzdaním Budúceho predmetu kúpy Budúcemu kupujúcemu v zmysle Kúpnej zmluvy alebo zabezpečením právoplatného kolaudačného alebo iného rovnocenného rozhodnutia umožňujúceho užívanie Budúceho predmetu kúpy alebo jeho časti v lehote do 31.08.2017, je Budúci kupujúci oprávnený uplatniť si u Budúceho predávajúceho nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05% (slovom: päť stotín percenta) z Ceny za každý aj začatý deň omeškania s plnením príslušnej povinnosti. Uhradením zmluvnej pokuty povinnosť Budúceho predávajúceho nezaniká. Uhradením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Budúceho kupujúceho na náhradu spôsobenej škody, a to aj vo výške presahujúcej uhradenú zmluvnú pokutu.“

- 1.5. Ostatné ustanovenia Zmluvy týmto Dodatkom č. 1 nie sú dotknuté.

2. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 2.1. Tento Dodatok č. 1 nadobúda platnosť dňom jeho podpisu oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v nadväznosti na ustanovenie § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) na webovom sídle Budúceho kupujúceho.
- 2.2. Uzatvorenie tohto Dodatku č. 1 bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Trenčíne č. zo dňa 14.12.2016. Výpis z uznesenia tvorí prílohu č. 1 tohto Dodatku č. 1.
- 2.3. Tento Dodatok č. 1 je vypracovaný v šiestich (6) rovnopisoch s povahou originálu v slovenskom jazyku, z ktorých dva (2) si ponechá Budúci predávajúci a dva (2) obdrží Budúci kupujúci a dva (2) rovnopisy sú určené pre potreby ŠFRB a Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR.
- 2.4. Zmluvné strany potvrdzujú, že si tento Dodatok č. 1 pred jeho podpisom prečítali a

s jeho obsahom súhlasia a na dôkaz toho pripájajú svoje podpisy.

Za Budúceho kupujúceho:

v _____, dňa _____

Mesto Trenčín

Mgr. Richard Rybníček
primátor

Za Budúceho predávajúceho:

v _____, dňa _____

SOLUM, spol. s r.o.

Peter Brath
konateľ