

Mesto Svidník, Mestský úrad vo Svidníku
odbor výstavby, dopravy, životného prostredia a regionálneho rozvoja

Materiál na 24. zasadnutie Mestského zastupiteľstva vo Svidníku

**Návrh na uzatvorenie budúcej kúpnej zmluvy na kúpu bytov
v nájomnom bytovom dome na Ul. Sov. hrdinov 432 vo Svidníku**

Predkladá:

Ing. Ľuboš Čepan, vedúci odboru VDŽPaRR

Návrh na uznesenie:

vo vnútri materiálu

Spracoval:

Ing. Ľuboš Čepan, vedúci odboru VDŽPaRR

Stanovisko MsR zo dňa 11. septembra 2013:

MsR tento materiál odporúča MsZ prerokovať a schváliť.

Stanovisko Komisie pre VÚRDaŽP zo dňa 4. septembra 2013:

Komisia pre VÚRDaŽP tento materiál prerokovať a schváliť návrh uznesenia.

Svidník, 11. september 2013

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo vo Svidníku v súlade s § 9 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a čl. II bod 1. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Svidník z 10.3.2011

schvaľuje

- a) kúpu všetkých novovytvorených bytov, ktoré vzniknú rekonštrukciou stavby so súp. č. 432 s názvom Administratívna budova postavená na pozemku KNC 646 v k.ú. Svidník na bytový dom podľa stavebného povolenia č. 1085-3661/2013 zo dňa 19.7.2013,
- b) kúpu spolu vlastníckych podielov k pozemku KNC 646, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 325 m², v k.ú. Svidník vo veľkosti zodpovedajúcej podlahovej ploche novovytvorených bytov,
- c) kúpu spolu vlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach stavby so súpisným číslom 432, vzniknutých rekonštrukciou stavby so súp. č. 432 s názvom Administratívna budova na bytový dom, vo veľkosti zodpovedajúcej podlahovej ploche novovytvorených bytov,
(ďalej len „predmet kúpy“)

po vykonaní rekonštrukcie Administratívnej budovy na bytový dom podľa stavebného povolenia č. 1085-3661/2013 zo dňa 19.7.2013 a podľa projektovej dokumentácie projektanta Ing. Jozefa Capka z júla 2013 a po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia stavby „Rekonštrukcia AB na bytový dom“ a po odstránení všetkých prípadných kolaudačných väd a po poskytnutí úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a zároveň aj po poskytnutí dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a po pripísaní úverových zdrojov zo Štátneho fondu rozvoja bývania a prostriedkov dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR na obstarávanie nájomných bytov a technickej vybavenosti na účet mesta Svidník (ďalej len „budúci kupujúci“), od budúceho predávajúceho, Petra Pilipa rod. Pilip, nar. 20. augusta 1965, trvale bytom Dezidera Millyho 823/31, 089 01 Svidník podnikajúceho ako Peter Pilip BYTSERVIS, IČO: 30300720, miesto podnikania Stropkovská 473, 089 01 Svidník.

- d) uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve o kúpe vyššie uvedených novovytvorených bytov, spoluvlastníckych podielov k pozemku KNC 646 a spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach stavby so súpisným číslom 432 za týchto podmienok:
 - 1. Budúci predávajúci, Peter Pilip rod. Pilip, nar. 20. augusta 1965 podnikajúci ako Peter Pilip BYTSERVIS, IČO: 30300720, miesto podnikania Stropkovská 473, 089 01 Svidník (ďalej len „budúci predávajúci“), vrámci svojej vlastnej činnosti zrealizuje stavbu „Rekonštrukcia AB na bytový dom“, Ul. Sov. hrdinov 432, na pozemku parc. č. KN-C 646, na ktorú bolo mestom Svidník vydané dňa 19.07.2013 stavebné povolenie č. 1085-3661/2013 a túto rekonštrukciu vykoná podľa tohto stavebného povolenia a projektovej dokumentácie projektanta Ing. Jozefa Capka z júla 2013.
 - 2. Budúci predávajúci, ako stavebník, bude písomne informovať budúceho kupujúceho o stave a postupe stavebných prác na stavbe rekonštrukcie administratívnej budovy na bytový dom a o predpokladanom termíne ukončenia stavebných prác dôležitých pre budúceho kupujúceho k určení termínu kolaudačného konania k stavbe rekonštrukcie administratívnej budovy na bytový dom. Za týmto účelom budúci predávajúci umožní

budúcemu kupujúcemu v priebehu výstavby obhliadky a odborné prekontrolovanie vykonávaných stavebných prác.

3. Budúci predávajúci zrekonštruovanú administratívnu budovu so súp. č. 432 na bytový dom k vydaniu kolaudačného rozhodnutia zamerá samostatným geometrickým plánom, ktorý bude následne schválený Správou katastra Svidník.
4. Budúci predávajúci po nadobudnutí vlastníckeho práva k bytom v zrekonštruovanej administratívnej budove na bytový dom vrátane príslušenstva a po vydaní a nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vydaného príslušným stavebným úradom a po odstránení všetkých prípadných kolaudačných väd zapíše jednotlivo všetky novovytvorené byty vzniknuté rekonštrukciou stavby so súp. č. 432 s názvom Administratívna budova postavená na pozemku KNC 646 v k.ú. Svidník podľa stavebného povolenia č. 1085-3661/2013 zo dňa 19.7.2013, vrátane spoluvlastníckych podielov na zastavanom pozemku KNC 646 a spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu do katastra nehnuteľností na list vlastníctva.
5. Budúci kupujúci súhlasí s tým, že predmet kúpy alebo jeho časť môže byť najdlhšie do dňa podania žiadosti o poskytnutie úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v jeho platnom znení a zároveň žiadosti o poskytnutie dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. a podľa Opatrenia Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR budúcemu kupujúcemu na kúpu nájomných bytov od budúceho predávajúceho zabezpečená úverom budúceho predávajúceho, avšak najneskôr deň pred podaním týchto žiadostí musí budúci predávajúci zabezpečiť výmaz vyššie uvedeného záložného práva z príslušného listu vlastníctva.
6. Budúci predávajúci spoločne s budúcim kupujúcim vypracujú a predložia po 1.januári 2014 žiadosť o poskytnutie úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v jeho platnom znení a taktiež žiadosť o poskytnutie dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. a podľa Opatrenia Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR budúcemu kupujúcemu na kúpu nájomných bytov od budúceho predávajúceho.
7. Budúci predávajúci a budúci kupujúci po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vydaného príslušným stavebným úradom a po odstránení všetkých prípadných kolaudačných väd a po poskytnutí úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a zároveň aj po poskytnutí dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR budúcemu kupujúcemu na kúpu nájomných bytov od budúceho predávajúceho podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v jeho platnom znení a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. a podľa Opatrenia Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR uzatvoria do 90 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy budúceho predávajúceho kúpnu zmluvu alebo súbor viacerých kúpnych zmlúv, ktorých návrh bude v súlade s podmienkami stanovenými v tomto

uznesení, pričom budúci kupujúci uzatvorí kúpnu zmluvu alebo súbor viacerých kúpnych zmlúv len za predpokladu, že získa na prefinancovanie splnenia svojich peňažných záväzkov v súvislosti s úhradou kúpnej ceny za predmet kúpy finančnú podporu úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v jeho platnom znení a dotáciu z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. a podľa Opatrenia Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, pričom budúci predávajúci bude akceptovať aj prípadné zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúce sa zmeny výšky, spôsobu a pod. poskytovania finančných prostriedkov úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR. Kúpnu zmluvu alebo súbor viacerých kúpnych zmlúv na kúpu nájomných bytov uzatvoria budúci predávajúci s budúcim kupujúcim za podmienok stanovených v tomto uznesení najneskôr do 24 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vydaného príslušným stavebným úradom.

8. Budúci predávajúci súhlasí, že kúpna cena za predmet kúpy alebo jej časť na základe kúpnej zmluvy alebo súboru kúpnych zmlúv na obstaranie nájomných bytov od budúceho predávajúceho bude prefinancovaná z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a prostriedkov dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR.
9. Konečná kúpna cena za budúci predmet kúpy bude dohodnutá v kúpnej zmluve alebo v súbore kúpnych zmlúv a bude určená nasledovne:
kúpna cena za jednotlivé byty v zrekonštruovanej administratívnej budove na bytový dom bude určená súčinom celej výmery podlahovej plochy konkrétneho bytu v bytovom dome a výslednej ceny za 1m² podlahovej plochy bytu určenej budúcim predávajúcim, pričom cena za 1m² podlahovej plochy bytu neprevýši sumu určenú zákonom č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v jeho platnom znení a zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. a Opatrením Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR v ich v aktuálnom znení ku dňu uzatvorenia kúpnej zmluvy alebo súboru kúpnych zmlúv nimi určenej ako sumu maximálnu za 1m² podlahovej plochy bytu a ktorá môže byť pridelená budúcemu kupujúcemu.
10. Kúpna cena za predmet kúpy bude zaplatená budúcim kupujúcim budúcemu predávajúcemu v lehote 10 dní odo dňa doručenia právoplatného rozhodnutia Správy katastra Svidník o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu zmluvy v prospech budúceho kupujúceho do katastra nehnuteľností a po pripísaní úverových zdrojov zo Štátneho fondu rozvoja bývania a prostriedkov dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR na obstarávanie nájomných bytov na účet budúceho kupujúceho a to bankovým prevodom z účtu budúceho kupujúceho alebo z úverového účtu financujúcej banky budúceho kupujúceho na bankový účet budúceho predávajúceho uvedený v kúpnej zmluve.
11. Návrh na vklad vlastníckeho práva budúceho kupujúceho do katastra nehnuteľností pre jednotlivé byty na základe kúpnej zmluvy alebo súboru kúpnych zmlúv podpíšu spoločne obe zmluvné strany a správne poplatky podľa platných právnych predpisov súvisiace s vkladom vlastníckeho práva budúceho kupujúceho do katastra

nehnutelnosti uhradí budúci predávajúci.

12. Budúci kupujúci s nadobudnutím vlastníckeho práva k bytom v zrekonštruovanej administratívnej budove na bytový dom nadobudne aj vlastnícke právo k príslušenstvu k bytovému domu. Príslušenstvom sa rozumie novovybudovaná alebo zrekonštruovaná vybavenosť a technická infraštruktúra k bytovému domu.
13. Budúci predávajúci protokolárne odovzdá predmet kúpy budúcemu kupujúcemu do užívania najneskôr do 5 pracovných dní odo dňa pripísania kúpnej ceny na jeho účet.
14. Budúci kupujúci zabezpečí odo dňa prevzatia predmetu kúpy na základe kúpnej zmluvy aj komplexnú správu bytov podľa osobitného zákona.
15. Budúci predávajúci sa písomne zaviaže v kúpnej zmluve alebo v súbore kúpnych zmlúv, že preberá zodpovednosť za vady predmetu kúpy s lehotou minimálne 60 mesiacov odo dňa podpísania kúpnej zmluvy alebo súboru kúpnych zmlúv, a tiež na ich bezplatné a bezodkladné odstránenie počas vyššie uvedenej lehoty.
16. Budúca zmluva zanikne dňom splnenia všetkých záväzkov zmluvných strán uvedených v tomto uznesení. Pred splnením všetkých záväzkov zo zmluvy môže zmluva zaniknúť len písomnou dohodou zmluvných strán o zrušení zmluvy alebo dňom účinnosti odstúpenia od zmluvy, pričom budúci predávajúci je oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy len v prípade, že nedôjde z dôvodu na strane budúceho kupujúceho k uzavretiu riadnej kúpnej zmluvy alebo súboru kúpnych zmlúv ani v dodatočnej nápravnej lehote 15 dní odo dňa uvedeného v bode 7. tohto uznesenia a budúci kupujúci je oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy v prípade, že z dôvodu na strane budúceho predávajúceho nedôjde k uzavretiu riadnej kúpnej zmluvy súboru kúpnych zmlúv ani v dodatočnej nápravnej lehote 15 dní odo dňa uvedeného v bode 7. tohto uznesenia alebo ak predmet kúpy nebude vystavaný a zhotovený v súlade s podmienkami uvedenými v budúcej zmluve, stavebnom povolení a podľa projektovej dokumentácie projektanta Ing. Jozefa Capka z júla 2013 alebo ak nebude budúcemu kupujúcemu poskytnutý úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v jeho platnom znení a dotácia z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. a podľa Opatrenia Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR na kúpu nájomných bytov a technickej vybavenosti od budúceho predávajúceho alebo ak tieto úverové zdroje alebo finančné prostriedky z úveru a dotácie nebudú pripísané na účet budúceho kupujúceho.