

Bod rokovania	Nájomný bytový dom Bystrická cesta - uzatvorenie nájomnej zmluvy
Dátum rokovania MsZ	14.01. 2016
Predložené poslancom MsZ	11.01. 2016
Predkladateľ	Ing. Oldrich Lauko, MBA – 2. zástupca primátora
Spravodajca	Ing. Oldrich Lauko, MBA – 2. zástupca primátora
Na základe	Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, Zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy CEZ 0680/2014
Prizvaný	-----
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a životné prostredie dňa 13.01. 2016; Komisia pre financie, správu a hospodárenie s majetkom mesta dňa 13.01. 2016:.
Zoznam príloh	Príloha – Zmluva o budúcej kúpnej zmluve CEZ 0680/2014;

A. Materiál:

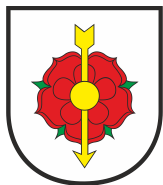
B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo Ružomberok

- I. **schvaľuje uzatvorenie nájomnej zmluvy medzi Mestom Ružomberok (nájomcom) a sp. Real Focus, s.r.o., so sídlom Veľká Okružná č. 43, 010 01 Žilina, IČO: 46 899 685, obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vložka č. 57839/L (prenajímateľom), predmetom ktorej bude:**

nájom Bytového domu so súp. č. 5530, nachádzajúceho sa na Bystrickej ceste v Ružomberku, ktorý je zapísaný na LV 21858, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok (ďalej ako „**bytový dom**“), **resp. jednotlivých bytov a nebytových priestorov v celosti**, spolu s príslušným podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, a pozemkoch zastavaných bytovým domom, zhotovených stavebníkom Real Focus, s.r.o., so sídlom Veľká Okružná č. 43, 010 01 Žilina, IČO: 46 899 685, obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vložka č. 57839/L, a to v nasledujúcom členení:

- a) **nehnutelnosti - 48 bytových jednotiek o celkovej podlahovej ploche 2.419,72 m² s príslušenstvom (48 pivničných kobiek o celkovej podlahovej ploche 191,04 m².)**

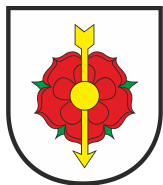


Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

nachádzajúce sa v Bytovom dome so súpisným č. 5530, na ulici Bystrická cesta v Ružomberku, druh a popis stavby - bytový dom (ďalej len „**Bytový dom**“), postavenom na pozemku parcely registra „C“, parc. č. 6432/14 o výmere 386 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemku parcely registra „C“, parc. č. 6432/17 o výmere 91 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemku parcely registra „C“, parc. č. 6432/18 o výmere 18 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria (ďalej len „**Zastavané pozemky**“), nehnuteľnosti zapísané na LV č. 21858, evidovanom Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom pre okres a obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok, v celosti, spolu s prislúchajúcimi spoluvlastníckymi podielmi na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu a s prislúchajúcimi spoluvlastníckymi podielmi na Zastavaných pozemkoch:

Číslo priestoru	Číslo vchodu	Umiestnenie bytu a nebytového priestoru v dome	Podlahová plocha bytu skutočná (bez pivničnej kobky) (m ²)	Podlahová plocha bytu skutočná (bez balkónov a lódií) (m ²)	podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku	cena za bytovú jednotku (890€/m ² Podlahová plocha bytu skutočná (bez pivničnej kobky))
Byt č. 1	vchod č. 1	1.p.	19,44	23,38	2338 / 249810	17 301,60 €
Byt č. 2	vchod č. 1	1.p.	44,37	48,41	4841 / 249810	39 489,30 €
Byt č.3	vchod č. 1	1.p.	55,48	59,48	5948 / 249810	49 377,20 €
Byt č. 4	vchod č. 1	1.p.	52,49	56,43	5643 / 249810	46 716,10 €
Byt č. 5	vchod č. 1	1.p.	55,48	59,42	5942 / 249810	49 377,20 €
Byt č. 6	vchod č. 1	1.p.	44,37	48,41	4841 / 249810	39 489,30 €
Byt č. 7	vchod č. 1	2.p.	19,44	23,44	2344 / 249810	17 301,60 €
Byt č. 8	vchod č. 1	2.p.	47,57	48,31	4831 / 249810	42 337,30 €
Byt č.9	vchod č. 1	2.p.	65,09	59,42	5942 / 249810	57 930,10 €
Byt č. 10	vchod č. 1	2.p.	58,90	56,53	5653 / 249810	52 421,00 €
Byt č. 11	vchod č. 1	2.p.	65,09	59,48	5948 / 249810	57 930,10 €
Byt č. 12	vchod č. 1	2.p.	50,78	48,31	4831 / 249810	45 194,20 €
Byt č. 13	vchod č. 1	3.p.	19,44	23,38	2338 / 249810	17 301,60 €
Byt č. 14	vchod č. 1	3.p.	47,57	48,41	4841 / 249810	42 337,30 €
Byt č.15	vchod č. 1	3.p.	65,09	59,48	5948 / 249810	57 930,10 €
Byt č. 16	vchod č. 1	3.p.	58,90	56,43	5643 / 249810	52 421,00 €
Byt č. 17	vchod č. 1	3.p.	65,09	59,42	5942 / 249810	57 930,10 €
Byt č. 18	vchod č. 1	3.p.	50,78	48,41	4841 / 249810	45 194,20 €
Byt č. 19	vchod č. 1	4.p.	19,44	23,44	2344 / 249810	17 301,60 €
Byt č. 20	vchod č. 1	4.p.	47,57	48,31	4831 / 249810	42 337,30 €
Byt č.21	vchod č. 1	4.p.	65,09	59,42	5942 / 249810	57 930,10 €
Byt č. 22	vchod č. 1	4.p.	58,90	56,53	5653 / 249810	52 421,00 €
Byt č. 23	vchod č. 1	4.p.	65,09	59,48	5948 / 249810	57 930,10 €
Byt č. 24	vchod č. 1	4.p.	50,78	48,31	4831 / 249810	45 194,20 €
Byt č. 25	vchod č. 1	5.p.	19,44	23,38	2338 / 249810	17 301,60 €
Byt č. 26	vchod č. 1	5.p.	47,57	48,41	4841 / 249810	42 337,30 €
Byt č.27	vchod č. 1	5.p.	65,09	59,48	5948 / 249810	57 930,10 €



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Byt č. 28	vchod č. 1	5.p.	58,90	56,43	5643 / 249810	52 421,00 €
Byt č. 29	vchod č. 1	5.p.	65,09	59,42	5942 / 249810	57 930,10 €
Byt č. 30	vchod č. 1	5.p.	50,78	48,41	4841 / 249810	45 194,20 €
Byt č. 31	vchod č. 1	6.p.	19,44	23,44	2344 / 249810	17 301,60 €
Byt č. 32	vchod č. 1	6.p.	47,57	48,31	4831 / 249810	42 337,30 €
Byt č.33	vchod č. 1	6.p.	65,09	59,42	5942 / 249810	57 930,10 €
Byt č. 34	vchod č. 1	6.p.	58,90	56,53	5653 / 249810	52 421,00 €
Byt č. 35	vchod č. 1	6.p.	65,09	59,48	5948 / 249810	57 930,10 €
Byt č. 36	vchod č. 1	6.p.	50,78	48,31	4831 / 249810	45 194,20 €
Byt č.37	vchod č. 1	7.p.	19,44	23,38	2338 / 249810	17 301,60 €
Byt č. 38	vchod č. 1	7.p.	47,57	48,41	4841 / 249810	42 337,30 €
Byt č.39	vchod č. 1	7.p.	65,09	59,48	5948 / 249810	57 930,10 €
Byt č. 40	vchod č. 1	7.p.	58,90	56,43	5643 / 249810	52 421,00 €
Byt č. 41	vchod č. 1	7.p.	65,09	59,42	5942 / 249810	57 930,10 €
Byt č. 42	vchod č. 1	7.p.	50,78	48,41	4841 / 249810	45 194,20 €
Byt č.43	vchod č. 1	8.p.	19,44	23,44	2344 / 249810	17 301,60 €
Byt č. 44	vchod č. 1	8.p.	47,57	48,31	4831 / 249810	42 337,30 €
Byt č.45	vchod č. 1	8.p.	65,09	59,42	5942 / 249810	57 930,10 €
Byt č. 46	vchod č. 1	8.p.	58,90	56,53	5653 / 249810	52 421,00 €
Byt č. 47	vchod č. 1	8.p.	65,09	59,48	5948 / 249810	57 930,10 €
Byt č. 48	vchod č. 1	8.p.	50,78	48,31	4831 / 249810	45 194,20 €

2419,72

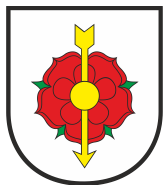
2 153 550,80 €

(ďalej spoločne len „Byty“);

b) nehnuteľnosti - 2 nebytové priestory o celkovej podlahovej ploche 201,02 m²

nachádzajúce sa v Bytovom dome so súpisným č. 5530, na ulici Bystrická cesta v Ružomberku, druh a popis stavby - bytový dom (ďalej len „Bytový dom“), postavenom na pozemku parcely registra „C“, parc. č. 6432/14 o výmere 386 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemku parcely registra „C“, parc. č. 6432/17 o výmere 91 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemku parcely registra „C“, parc. č. 6432/18 o výmere 18 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria (ďalej len „Zastavané pozemky“), nehnuteľnosti zapísané na LV č. 21858, evidovanom Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok, v celosti, spolu s prislúchajúcimi spoluvlastníckymi podielmi na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu a s prislúchajúcimi spoluvlastníckymi podielmi na Zastavaných pozemkoch:

Číslo priestoru	Číslo vchodu:	Umiestnenie nebytového priestoru v dome	Podlahová plocha nebytového priestoru (m ²)	podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku	cena za nebytovú jednotku
-----------------	---------------	---	---	--	---------------------------



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Nebytový priestor č. 12-	Vchod č.1	2.poschodie	67,01	6701 / 249810	0,50 €
Nebytový priestor č. 12-	Vchod č.1	3.poschodie	67,01	6701 / 249810	0,50 €

1,00 €

(ďalej spoločne len „**Nebytové priestory**“);

- c) **pozemok parcely registra „C“, parc. č. 6432/10 o výmere 14 m²**, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, ktorý je zapísaný na LV č. 21687, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok

(ďalej len „**Zastavaný pozemok**“);

- d) **súvisiaca technická vybavenosť k nájomnému Bytovému domu so súp. č. 5530**, nachádzajúcemu sa na Bystrickej ceste v Ružomberku, ktorý je zapísaný na LV č. 21858, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok (ďalej ako „**Bytový dom**“), zhotovenej stavebníkom sp. Real Focus, s.r.o., so sídlom Veľká Okružná č. 43, 010 01 Žilina, IČO: 46 899 685, obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vložka č. 57839/L, a to v nasledujúcom zložení:

SO 50 Vodovodná prípojka
SO 51 Kanalizačná prípojka
SO 40 Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy
Navrhovaný vjazd a výjazd na parkovisko

(ďalej spoločne len „**Technická vybavenosť**“)

(ďalej spoločne písm. a) až d) I. tohto materiálu len „**Predmet nájmu**“);

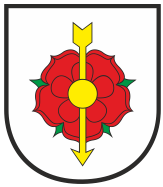
za účelom prenechania časti predmetu nájmu – bytových jednotiek do podnájmu tretím osobám, a to na účely bývania; časť predmetu nájmu – iný nebytový priestor na 2. p. a iný nebytový priestor na 3. p. sa prenájma na účely, na ktoré sú tieto nebytové priestory stavebne určené, t. j. na obchodné a prevádzkové účely,

za cenu nájmu 84 770 € (slovom: osemdesiatštyritisíc sedemstosedemdesiat Eur) za rok (výška nájomného podľa predchádzajúcej vety je odmenou za celý Predmet nájmu, pričom predstavuje sumu vo výške 3,5 % z čiastky 2 421 998 EUR podľa ZoBZ CEZ 0680/2014 zo dňa 04.12. 2014),

na dobu určitú: v trvaní od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy do doby vyznačenia vkladu vlastníckeho práva k Predmetu nájmu v prospech Mesta Ružomberok ako kupujúceho na základe kúpnej zmluvy v zmysle rozhodnutia Okresného úradu Ružomberok, katastrálneho odboru.

za ďalších podmienok, vyplývajúcich zmluvným stranám z čl. IX. Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve CEZ 0680/2014, uzatvorenej medzi Mestom Ružomberok ako budúcim kupujúcim a sp. Real Focus, s.r.o. ako budúcim predávajúcim dňa 04.12. 2014, pokiaľ v tomto materiáli nie je uvedené inak, a **za ďalších podmienok**, uvedených v nájomnej zmluve.

C. Dôvodová správa



Mestské zastupiteľstvo Ružomberok Uznesením č. 823/2014 zo dňa 13.11. 2014 schválilo zámer Mesta Ružomberok odkúpiť nájomné byty bežného štandardu od investora výstavby spoločnosti Real Focus, s.r.o.. Navrhovaný objekt „Nájomného bytového domu – 48 b. j. Ružomberok na Ul. Bystrická cesta“ vhodne urbanisticky dopĺňa blokovú zástavbu v lokalite Bystrickej cesty a zabezpečuje vybudovanie 48 bytov a 2 nebytových priestorov spolu s technickou vybavenosťou. Zámer kúpy tohto objektu vyplýva z prijatej Koncepcie rozvoja bytovej politiky, podľa ktorej *„je potrebné zamerať sa na výstavbu/kúpu bytových domov s 2-izbovými a 3-izbovými bytmi pre mladé rodiny a na ich osamostatnenie, ale aj na výstavbu/kúpu 1-izbových či menších 2-izbových bytov pre starších obyvateľov, ktorá by mala úzko korešpondovať s reálnymi potrebami obyvateľov.“* Podľa koncepcie *„Na účel rozvoja bývania je potrebné efektívne využívať všetky nástroje štátnej podpory rozvoja bývania a prostredníctvom týchto nástrojov zekonomizovať podmienky bytovej výstavby v prospech obyvateľov.“*, preto bude mesto financovať kúpu bytového domu, resp. jednotlivých bytov a nebytových priestorov aj s podporou fondov zo ŠFRB a dotácie od Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR.

Na základe prijatého uznesenia mestského zastupiteľstva Mesto Ružomberok dňa 04.12. 2014 uzatvorilo s vybratým investorom spoločnosťou Real Focus, s.r.o. **Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy č. CEZ 0680/2014**, v ktorej sa mesto zaviazalo, že predmetný nájomný bytový dom od investora odkúpi, a to za podmienok uvedených v zmluve, a súčasne **do úplného zaplataenia kúpnej ceny a nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu kúpy, mesto vstúpi do užívania predmetu kúpy na základe osobitnej nájomnej zmluvy.**

Podľa čl. VII. bod 5. Zmluvy: *„Budúci predávajúci je povinný najneskôr do 30.11. 2016 vykonať rekonštrukciu Bytového domu bez akýchkoľvek vád a nedorobkov a v tejto lehote zabezpečiť pre Bytový dom, resp. pre jednotlivé nájomné Byty a Technickú vybavenosť vydanie právoplatného kolaudačného rozhodnutia a vyzvať Budúceho kupujúceho k podpísaniu Kúpnej zmluvy a prevzatíu Predmetu kúpy.“*

Podľa čl. IX. bod 1. Zmluvy: *„Zmluvné strany dohodli, že Budúci kupujúci vstupuje do úžitku k Predmetu kúpy – nájomných Bytov s účinnosťou odo dňa uzavretia osobitnej Nájomnej zmluvy, a to až do doby vyznačenia vkladu vlastníckeho práva v prospech Budúceho kupujúceho na základe rozhodnutia katastrálneho odboru príslušného okresného úradu (ďalej len „Nájom“ a „Nájomná zmluva“). Za tým účelom sa zmluvné strany sa zaväzujú a zároveň sú povinné uzavrieť osobitnú Nájomnú zmluvu najneskôr do 30 dní od doručenia výzvy na jej uzatvorenie zaslanej podľa čl. III. ods. 1. tejto zmluvy druhej zmluvnej strane po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia s účinnosťou najneskôr v deň nasledujúci po dni zverejnenia Nájomnej zmluvy. Budúci kupujúci sa zaväzuje zabezpečiť zverejnenie zmluvy podľa príslušných právnych predpisov do 10 dní odo dňa jej uzatvorenia obidvoma zmluvnými stranami.“*

Bytový dom bol právoplatne **skolaudovaný dňa 25.11. 2015** a následne bolo Mesto Ružomberok vyzvané v zmysle uzatvorenej Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve č. CEZ 0680/2014 k jeho odkúpeniu.

Stanovisko ÚHA: v zmysle písomného stanoviska zo dňa 08.01. 2016 súhlasí so zámerom kúpy bytového domu za dodržania podmienok uvedených v kolaudačnom rozhodnutí.

D. Dopad na rozpočet

Výdavok z rozpočtu mesta vo výške **84 770 EUR /rok.**