

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bod rokovania</b>            | <b>Postúpenie práv a prevzatie záväzkov zo zmlúv a Dohoda o ukončení Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve CEZ 0240/2014 a urovnaní záväzkov – „Nájomný bytový dom 20 b.j. Ružomberok“ Ul. Karola Sídora Baničné</b>                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Dátum rokovania MsZ</b>      | <b>29.03. 2017</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Predložené poslancom MsZ</b> | <b>22.03. 2017</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Predkladateľ</b>             | Ing. Michal Slašťan – zástupca primátora mesta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Spravodajca</b>              | JUDr. Katarína Šimanská – Odd. právnych služieb                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Na základe</b>               | Zákona č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania,<br>Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,<br>Nariadenia vlády č. 228/2013 Z. z.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Prizvaný</b>                 | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Stanovisko komisií</b>       | Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a životné prostredie dňa.....:<br>.....:<br>Komisia pre financie, správu a hospodárenie s majetkom mesta dňa.....:<br>.....:                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Zoznam príloh</b>            | Zmluva o budúcej zmluve CEZ 0240/2014 – zverejnená na webovom sídle<br>Dodatok č. 1 ku zmluve CEZ 0607/2015 – zverejnený na webovom sídle<br>Dodatok č. 2 ku zmluve CEZ 0420/2016 – zverejnený na webovom sídle<br>Kúpna zmluva CEZ 0276/2014 – zverejnená na webovom sídle<br>Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena CEZ 0609/2015 - detto<br>Príloha 01 - oznámenie NBD Ružomberok, 02- oznámenie Stavoinindustria, LM |

### A. Materiál:

### B. Návrh na uznesenie:

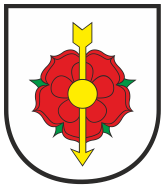
#### Mestské zastupiteľstvo Ružomberok

**I. berie na vedomie prechod práv a povinností v spojitosti s obchodným vzťahom: „Nájomný bytový dom – 20 b.j. Ružomberok“, a to zo zmlúv uzatvorených medzi zmluvnými stranami:**

**Mestom Ružomberok**, so sídlom Nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok, IČO: 00315 737, samostatný územný samosprávny celok zriadený zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, a

**spoločnosťou STAVOINDUSTRIA Liptovský Mikuláš, a.s.**, so sídlom Ulica Ester Šimerovej Martinčekovej 4505/2, 031 37 Liptovský Mikuláš, IČO: 31 560 750, obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel Sa, Vložka č.63/L (ďalej len „STAVOINDUSTRIA Liptovský Mikuláš, a.s.“), a to zo:

- Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve CEZ 0240/2014, uzatvorenej dňa 15.04. 2014 v znení Dodatkov č. 1 a 2,
- Kúpnej zmluvy CEZ 0276/2014, uzatvorenej dňa 30.04. 2014 a Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena CEZ 0609/2015, uzatvorenej dňa 17.12. 2015,



z vyššie uvedenej spoločnosti na spoločnosť **NBD Ružomberok, s.r.o.**, so sídlom 1. Mája 724, 031 01 Liptovský Mikuláš, IČO: 50 534 025, obchodná spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vložka č. 66548/L, a to na základe **Zmluvy o predaji časti podniku zo dňa 21.12. 2016.**

**II. schvaľuje ukončenie Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve CEZ 0240/2014, uzatvorenej dňa 15.04. 2014 v znení Dodatkov č. 1 a 2 ku zmluve a urovnanie záväzkov dohodou, ktorá bude obsahovať najmä:**

**ku Zmluve o budúcej kúpnej zmluve CEZ 0240/2014, uzatvorenej dňa 15.04.2014 v znení Dodatkov č. 1 a 2:**

- záväzok budúceho predávajúceho predať predmet kúpy bližšie špecifikovaný v bode 5.1 zmluvy budúcemu kupujúcemu a záväzok budúceho kupujúceho zaplatiť kúpnu cenu podľa bodu 5.2 zmluvy budúcemu predávajúcemu, ako aj všetky záväzky zmluvných strán s tým súvisiace, sa **dohodou zmluvných strán ukončujú**,
- budúci predávajúci bude ďalej oprávnený **voľne nakladať s predmetom kúpy** v rozsahu svojho vlastníckeho práva,
- zmluvné strany si z dôvodu ukončenia predmetnej zmluvy nebudú voči sebe uplatňovať **žiadne sankcie** (zmluvné pokuty, náhradu škody, ušlý zisk a pod.),
- v prípade, že sa budúci kupujúci spolupodieľal na zabezpečení pripravenosti predmetu kúpy (najmä v časti technickej vybavenosti) a vznikli mu v tejto súvislosti akékoľvek náklady, budúci predávajúci sa zaväzuje tieto **náklady** zaplatiť v plnej výške budúcemu kupujúcemu;

**ku Kúpnej zmluve CEZ 0276/2014, uzatvorenej dňa 30.04. 2014**

- budúci predávajúci sa zaväzuje zaplatiť budúcemu kupujúcemu **finančnú náhradu za pozemok** pod bytovým domom KN C parc. č. 4678/2 o výmere 1601 m<sup>2</sup>, ktorý bol kúpnu zmluvou odpredaný budúcemu predávajúcemu za symbolickú kúpnu cenu 1€ za účelom výstavby nájomného bytového domu. Finančná náhrada bude stanovená znaleckým posudkom. V prípade, že všeobecná hodnota nehnuteľnosti podľa znaleckého posudku bude nižšia ako určujú platné Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok verzia 0007 pre „ostatné“ pozemky, budúci predávajúci zaplatí budúcemu kupujúcemu finančnú náhradu stanovenú podľa platných zásad,
- budúci predávajúci bude ďalej oprávnený **voľne nakladať s predmetom kúpy** v rozsahu svojho vlastníckeho práva a budúci kupujúci sa **vzdáva predkupného práva**, zapísaného na prísl. LV,

**ku Zmluve o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena CEZ 0609/2015, uzatvorenej dňa 17.12. 2015,**

- záväzky zmluvných strán uvedené v zmluve o zriadení vecného bremena **zostávajú v platnosti a nezmenené.**

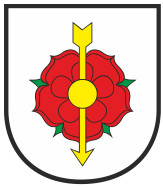
**Účastníci dohody preberajú týmto záväzok, že právny stav, práva a záväzky s obsahom a v rozsahu, ako sú vymedzené v dohode, budú rešpektovať a nebudú ich v budúcnosti spochybňovať.**

**Dohoda s vyššie uvedenými náležitosťami bude uzatvorená medzi:**

**Mestom Ružomberok**, so sídlom Nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok, IČO: 00 315 737, samostatný územný samosprávny celok zriadený zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

a

sp. STAVOINDUSTRIA Liptovský Mikuláš, a.s., resp. **NBD Ružomberok, s.r.o.**, so sídlom 1. Mája 724, 031 01 Liptovský Mikuláš, IČO: 50 534 025, obchodná spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vložka č. 66548/L.



### C. Dôvodová správa

Mestské zastupiteľstvo Ružomberok Uznesením č. 604/2014 zo dňa 19.02. 2014 schválilo zámer Mesta Ružomberok vybudovať nájomné byty bežného štandardu. Na základe prijatého Uznesenia mestského zastupiteľstva mesto dňa 15.04. 2014 uzatvorilo s vybratým investorom spoločnosťou STAVOINDUSTRIA Liptovský Mikuláš, a.s. **Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy CEZ 0240/2014**, v ktorej sa investor zaviazal zrealizovať stavbu nájomného bytového domu podľa podmienok poskytovateľa finančných prostriedkov na kúpu nájomného bytového domu a mesto sa zaviazalo, že predmetný nájomný bytový dom po jeho zhotovení a následnej kolaudácii v súlade s podmienkami uvedenými v zmluve od investora odkúpi. Dňa 17.12. 2015 zmluvné strany uzatvorili **Dodatok č. 1 CEZ 0607/2015 ku ZoBZ**, predmetom ktorého bolo predĺženie lehoty výstavby do 30.11. 2016 z objektívnych dôvodov.

Na základe žiadosti investora o úpravu zmluvy v nasledujúcich častiach:

1. Úprava predmetu kúpy podľa zmluvnými stranami protokolárne odsúhlasených zmien štúdie,
2. Bližšia špecifikácia predmetu kúpy podľa projektovej dokumentácie, ktorá bola spracovaná investorom pre vydanie stavebného povolenia,
3. Úprava kúpnej ceny v súvislosti so zmenami uvedenými v bode 1. a 2. nasledovne:  
predpokladané celkové náklady na výstavbu objektu sú odhadované z pôvodnej sumy 1 289 817 € vrátane DPH na kúpnu cenu vo výške maximálne 1 192 936,77 EUR,
4. Predĺženie doby výstavby bytového domu a jeho kolaudácie do 15.01. 2017,

Mestské zastupiteľstvo Ružomberok dňa 20.07. 2016 prijalo Uznesenie č. 187/2016, ktorým schválilo vyššie uvedené zmeny, ktoré boli do zmluvy zapracované formou **Dodatku č. 2 CEZ 0420/2016 ku ZoBZ**.

V súvislosti s vyššie uvedenou investičnou akciou Mesto Ružomberok uzatvorilo so spoločnosťou Stavoinindustria LM, a.s. **Kúpnu zmluvu CEZ 0276/2014** na predaj pozemku pod plánovanou stavbou nájomného bytového domu za symbolické 1€ s predkupným právom Mesta Ružomberok a **Zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena CEZ 0609/2015** na uloženie inžinierskych sietí – dažďovej kanalizácie k nájomnému bytovému domu na mestských pozemkoch/ku.

Dňa 21.12. 2016 spoločnosť Stavoinindustria LM, a.s. uzatvorila so spoločnosťou NBD Ružomberok, s.r.o. **Zmluvu o predaji časti podniku**, na základe ktorej došlo k prechodu práv a povinností v spojitosti s obchodným vzťahom: „Nájomný bytový dom – 20 b.j. Ružomberok“ na uvedenú spoločnosť (viď. príloha). Spoločnosť NBD Ružomberok, s.r.o. je ako stavebník uvedená vo všetkých kolaudačných rozhodnutiach ku stavbe BD a technickej vybavenosti a bude ako vlastníčka zapísaná do katastra nehnuteľností.

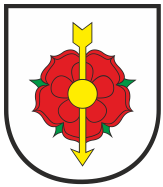
Začiatkom 01/2017 sa za účasti Ing. Michala Slašťana, zástupcu primátora a štatutárneho zástupcu investora konalo **koordináčnej stretnutie za účelom dohodnutia si ďalšieho postupu**, na ktorom sa potvrdil predpokladaný termín nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia ku všetkým stavebným objektom a dohodol sa ďalší postup.

**Kolaudačné rozhodnutie** na užívanie stavby „Nájomný bytový dom 20 b.j. Ružomberok“ ako celku nadobudlo právoplatnosť dňa 13.02. 2017 a spoločnosť NBD Ružomberok, s.r.o. následne písomne **vyzvala** Mesto Ružomberok dňa 17.02. 2017 na uzatvorenie kúpnej zmluvy.

Vzhľadom na to, že predmet zmluvy v čase zaslania výzvy *nebol spôsobilý na predaj* z nasledujúcich dôvodov:

- bytový dom (byty a NP) nebol v prospech investora ako vlastníka zapísaný v katastri nehnuteľností,
- k výzve nebol pripojený návrh kúpnej zmluvy, z ktorej by boli zrejmé podstatné obsahové náležitosti zmluvy pre schválenie mestským zastupiteľstvom,
- nebol predložený znalecký posudok na ocenenie predmetu kúpy,

nebolo možné riadne a odborne pripraviť materiály pre schválenie kúpnej zmluvy v MMSZ a následne zabezpečiť uzatvorenie kúpnej zmluvy, prevziať objekt od investora a najmä odborne pripraviť všetky podklady pre úspešné podanie žiadosti o financovanie predmetu kúpy z prostriedkov ŠFRB a MDaV pre rok 2017 (pozn. termín: do 28.2.2017).



Výzvu investora o uzatvorenie kúpnej zmluvy zo dňa 17.2.2016 oproti pôvodnému termínu kolaudácie stavby ako celku 15.01.2017 z hľadiska nevyhnutných postupov pre podanie žiadosti o poskytnutie finančných prostriedkov na kúpu nájomného bytového domu, považuje mesto za oneskorenú. Schvaľovací proces v mestskom zastupiteľstve a následné uzatvorenie kúpnej zmluvy a prevzatie stavby od investora bolo vykonané v časovej tiesni a bez riadnych podkladov.

Vzhľadom na vzniknutú situáciu, sa vedenie Mesta Ružomberok v zastúpení p. primátorom MUDr. Igorom Čomborom, PhD. a spoločnosť NBD Ružomberok, v zastúpení Ing. Vladimírom Ondrišom, konateľom spoločnosti **dňa 20.02. 2017 stretli za účelom rokovania** o ďalšom postupe v predmetnej veci. Vedenie mesta vzalo na vedomie dôvody investora, ktoré spôsobili omeškanie s kolaudáciou nájomného bytového domu napriek úsiliu investora projekt dokončiť, ako aj finančnú situáciu investora (úverové zaťaženie a finančné prepojenie jednotlivých projektov). Na základe predmetného rokovania **vedenie mesta na porade vedenia dňa 27.02. 2017 rozhodlo o ukončení zmluvných vzťahov dohodou**, v rámci ktorej budú urovnané medzi zmluvnými stranami všetky práva, tak ako sa navrhuje v predkladanom materiáli. **Prioritou Mesta Ružomberok je vzhľadom na vývoj situácie nadobudnutie vlastníckeho práva k Nájomnému bytovému domu na Ul. Bystrická cesta. Mesto Ružomberok podalo žiadosť o poskytnutie úveru a dotácie 25.01.2017.**

### D. Dopad na rozpočet

Zníženie výdavkovej časti hradenej z vlastných zdrojov na kúpu BD vo výške 193 956,77 €.

**NBD Ružomberok, spol. s r.o.,**

so sídlom: 1. mája 724, 031 01 Liptovský Mikuláš, IČO: 50 534 025, zapísaná v Obchodnom registri  
Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 66548/L  
(ďalej len „NBD Ružomberok“)

---

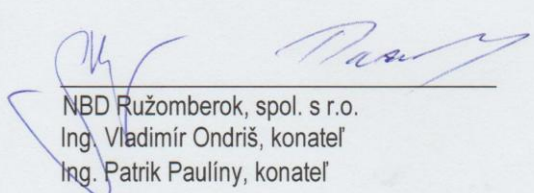
V Liptovskom Mikuláši, 22.12.2016

**Vec: Oznámenie o zmene dlžníka z dôvodu predaja časti podniku.**

Spoločnosť NBD Ružomberok, vám týmto v zmysle § 477 Obchodného zákonníka oznamuje, že dňa 21.12.2016 uzavrela ako kupujúci so spoločnosťou STAVOINDUSTRIA Liptovský Mikuláš, a.s., IČO: 31 560 750, so sídlom Ulica Ester Šimerovej Martinčekovej 4505/2, 031 01 Liptovský Mikuláš (ďalej len „STAVOINDUSTRIA“) ako predávajúcim, Zmluvu o predaji časti podniku na základe ktorej odkúpila od STAVOINDUSTRIE časť podniku „Nájomný bytový dom – 20 b.j. Ružomberok“.

V rámci predávanej časti podniku prešli na NBD Ružomberok aj záväzky voči vašej spoločnosti a počnúc dňom 21.12.2016 sa vaším dlžníkom stala spoločnosť NBD Ružomberok.

S pozdravom



---

NBD Ružomberok, spol. s r.o.  
Ing. Vladimír Ondriš, konateľ  
Ing. Patrik Paulíny, konateľ



**STAVOINDUSTRIA Liptovský Mikuláš, a.s.,**

so sídlom: Ulica Ester Šimerovej Martinčekovej 4505/2, 031 01 Liptovský Mikuláš, IČO: 31 560 750,  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel Sa, vložka č.63 /L  
(ďalej len „STAVOINDUSTRIA LM“)

---

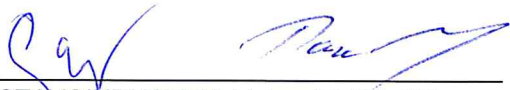
V Liptovskom Mikuláši, 22.12.2016

**Vec: Oznámenie o zmene veriteľa z dôvodu predaja časti podniku.**

Spoločnosť STAVOINDUSTRIA LM, vám týmto v zmysle § 477 Obchodného zákonníka oznamuje, že dňa 21.12.2016 uzavrela ako predávajúci so spoločnosťou NBD Ružomberok, spol. s r.o., so sídlom 1. mája 724, 031 01 Liptovský Mikuláš, IČO: 50 534 025 (ďalej len „NBD RK“) ako kupujúcim Zmluvu o predaji časti podniku na základe ktorej spoločnosť NBD RK predala časť podniku „Nájomný bytový dom – 20 b.j. Ružomberok“.

V rámci predávanej časti podniku prešli na NBD RK aj pohľadávky voči vašej spoločnosti a počnúc dňom 21.12..2016 sa vašim veriteľom stala spoločnosť NBD RK.

S pozdravom

  
STAVOINDUSTRIA Liptovský Mikuláš, a.s.  
Ing. Vladimír Ondriš, predseda predstavenstva  
Ing. Patrik Paulíny, člen predstavenstva