

Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Materiál č.

13.02

A. Materiál:

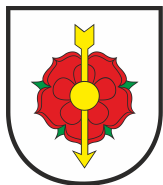
Bod rokovania	Obchodná verejná súťaž - predaj nehnuteľností Plavisko II, III, k.ú. Ružomberok a PD (vrátane stavebného povolenia) na výstavbu dvoch „Bytových domov“
Dátum rokovania MsZ	28.06. 2023
Predložené poslancom MsZ	21.06. 2023
Predkladateľ	Ing. Robert Kolár – zástupca primátora
Spravodajca	JUDr. Katarína Šimanská – vedúca oddelenia právnych služieb
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, verzia 12, Zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 01.06., 12.06. a zo dňa 19.06. 2023;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR dňa 14.06.2023	odporúča schváliť vyhlásenie OVS na predmetné nehnuteľnosti;
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 06.06. 2023: odporúča schváliť vyhlásenie OVS na predmetné nehnuteľnosti; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 06.06. 2023: odporúča schváliť vyhlásenie OVS na predmetné nehnuteľnosti;
Zoznam príloh	Príloha 1: Znalecký posudok č.83/2023, vyhotovený Ing. A. Meliškovou, znalcom Príloha 2: Geometrický plán č. 36672769-072/23 zo dňa 21.06. 2023, Príloha 3: Stavebné povolenia a projektová dokumentácia k nahliadnutiu na odd. investícií a nákupu;

B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku

schvaľuje:

- a) **trvalú prebytočnosť** majetku Mesta Ružomberok na základe ustanovenia § 14 ods. 1 a 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12, a to pozemku:
- CKN parc. č. 5005/1 o výmere 95 m², zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný v LV č. 4101,
CKN parc. č. 5005/6 o výmere 138 m², zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný v LV č. 17033,
časť CKN parc. č. 5005/4 o výmere 3665 m², zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný v LV č. 23202,
CKN parc. č. 5005/5 o výmere 856 m², zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný v LV č. 17033,
CKN parc. č. 5005/2 o výmere 351 m², zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný v LV č. 4101,
CKN parc. č. 5005/3 o výmere 572 m², zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný v LV č. 4101,



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

stavby so súp.č. 1829, postavená na pozemku CKN parc. č. 5005/1, druh stavby administratívna budova, popis stavby administratívna budova, zapísaná v LV č. 4101,

stavby so súp.č. 4854, postavená na pozemku CKN parc.č. 5005/2, druh stavby iná budova, popis stavby sklad, zapísaná v LV č. 4101,

stavby so súp.č. 4860, postavená na pozemku CKN parc.č. 5005/3, druh stavby iná budova, popis stavby skleník, zapísaná v LV č. 4101,

nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, evidované na vyššie menovaných LV, vedených Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom;

a

- b) predaj nehnuteľností uvedených v písm. a) a projektovej dokumentácie obchodnou verejnou súťažou formou Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a podmienky tejto obchodnej verejnej súťaže:

M E S T O R U Ž O M B E R O K

Námestie A. Hlinku č. 1, 034 01 Ružomberok
zastúpené primátorom mesta JUDr. Ľubomírom Kubáňom

v y h l a s u j e

Obchodnú verejnú súťaž podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa § 281 a nasl. zákona číslo 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, podmienky ktorej boli schválené na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Ružomberku dňa 28.06. 2023 číslo Uznesenia/2023 **o najvhodnejší návrh na uzavretie Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve**, uvedenej v bode 3. za nasledovných podmienok:

PODMIENKY OBCHODNEJ VEREJNEJ SÚŤAŽE

1. Identifikácia vyhlasovateľa:

Názov: Mesto Ružomberok
Sídlo: Námestie A. Hlinku č. 1, 034 01 Ružomberok
IČO: 00 315 737
Číslo účtu: IBAN SK59 0900 0000 0050 7009 1844
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
V zastúpení: JUDr. Ľubomírom Kubáňom, primátorom mesta
Kontaktná osoba: Mgr. Ľudmila Trnovská, tel. č.: 044/4314438, 0917 954 751
E-mail: ludmila.trnovska@ruzomberok.sk

2. Špecifikácia predmetu obchodnej verejnej súťaže:

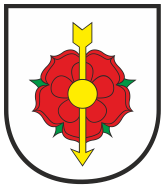
Predmetom obchodnej verejnej súťaže je predaj projektovej dokumentácie, vypracovanej STONEHENGE, s.r.o. na výstavbu dvoch bytových domov (ďalej len „projektová dokumentácia“) a nehnuteľností, a to:

pozemok CKN parc. č. 5005/1 o výmere 95 m², zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný v LV č. 4101,

pozemok CKN parc. č. 5005/6 o výmere 138 m², zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný v LV č. 17033,

pozemok CKN parc. č. 5005/4 o výmere 3420 m², zastavaná plocha a nádvorie,

pozemok CKN parc. č. 5005/9 o výmere 12 m², zastavaná plocha a nádvorie,



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

vyčlenené Geometrickým plánom č. 36672769-072/23 zo dňa 21.06. 2023, vyhotoviteľa RGK s.r.o. z pozemku CKN parc. č. 5005/4 o výmere 3665 m², zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný v LV č. 23202,

pozemok CKN parc. č. 5005/5 o výmere 856 m², zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný v LV č. 17033,

pozemok CKN parc. č. 5005/2 o výmere 351 m², zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný v LV č. 4101,

pozemok CKN parc. č. 5005/3 o výmere 572 m², zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný v LV č. 4101,

stavby so súp.č. 1829, postavená na pozemku CKN parc. č. 5005/1, druh stavby administratívna budova, popis stavby administratívna budova, zapísaná v LV č. 4101,

stavby so súp.č. 4854, postavená na pozemku CKN parc.č. 5005/2, druh stavby iná budova, popis stavby sklad, zapísaná v LV č. 4101,

stavby so súp.č. 4860, postavená na pozemku CKN parc.č. 5005/3, druh stavby iná budova, popis stavby skleník, zapísaná v LV č. 4101,

nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, evidované na vyššie menovaných LV, vedených Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom.

Nehnuteľnosti sa prevádzajú s príslušenstvom, ktorým je plot na pozemku CKN parc. č. 5005/5, 5005/4, vodomerná šachta na pozemku CKN parc. č. 5005/1 a spevnené plochy na pozemku CKN parc. č. 5005/5.

Popis nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sú situované na Ul. Plavisko, Ružomberok.

3. Typ zmluvy:

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve uzavretá podľa zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník) v spojitosti s príslušnými ustanoveniami zákona č. 513/1991 Z.z. v znení neskorších predpisov (Obchodný zákonník).

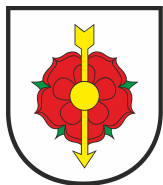
4. Lehota a spôsob predloženia návrhu:

Súťaž sa začína dňom jej uverejnenia na úradnej tabuli Mesta Ružomberok, Námestie A. Hlinku č. 1, 034 01 Ružomberok. Mesto uverejní súťažné podmienky aj na webovom sídle mesta www.ruzomberok.sk.

Navrhovateľ predkladá svoj návrh zmluvy (s náležitosťami podľa Prílohy č.2) v zmysle nasledovných inštrukcií:

- Deň, mesiac, rok a hodina, dokiaľ sa môžu predkladať návrhy: do 60 dní po uverejnení súťaže na úradnej tabuli mesta, najneskôr dňa do 12.00 hod. – rozhodujúci je dátum doručenia návrhu do podateľne Mesta Ružomberok, Námestie A. Hlinku č. 1, 034 01 Ružomberok. Dodržanie uvedeného dátumu sa dotýka aj návrhov zaslaných poštou.
- Adresa, na ktorú sa má návrh doručiť: Mesto Ružomberok, Námestie A. Hlinku č. 1, 034 01 Ružomberok.
- Jazyk, v ktorom sa musí písomný návrh predložiť: slovenský.
- Forma predloženia návrhu: Všetky požadované dokumenty a podpísaný návrh Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (podľa Prílohy č.2), ktoré budú súčasťou súťažného návrhu je nutné doručiť v písomnej forme v uzavretom obale označenom názvom a sídlom navrhovateľa a heslom: „Obchodná verejná súťaž - predaj nehnuteľností na Ul. Plavisko, k.ú. Ružomberok na výstavbu „Bytového domu“ NEOTVÁRAŤ“.
- Predložený návrh zmluvy (s náležitosťami podľa Prílohy č. 2) musí okrem iného obsahovať najmä:

- Identifikačné údaje vyhlasovateľa (ďalej aj ako „vyhlasovateľ alebo „Budúci predávajúci) - vid'. bod 1. týchto podmienok;



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

• **identifikačné údaje navrhovateľa (ďalej aj ako „navrhovateľ“ alebo „Budúci kupujúci“ alebo „účastník súťaže“):**

- pri právnických osobách: obchodné meno, sídlo, IČO, DIČ, DIČ DPH, štatutárny orgán s uvedením oprávnenosti ku konaniu, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázaná kúpna cena a z ktorého bola poukázaná Prvá časť kúpnej ceny, e-mailová adresa, telefonický kontakt;

- pri fyzických osobách - podnikateľoch: meno a priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, miesto trvalého pobytu, adresa miesta podnikania, číslo živnostenského oprávnenia, IČO, DIČ, IČ DPH, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázaná kúpna cena a z ktorého bola poukázaná Prvá časť kúpnej ceny;

- pri fyzických osobách: meno a priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého pobytu, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázaná kúpna cena a z ktorého bola poukázaná Prvá časť kúpnej ceny; e-mailová adresa, telefonický kontakt, najneskôr v deň podávania súťažného návrhu musí navrhovateľ dovrieť vek 18 rokov;

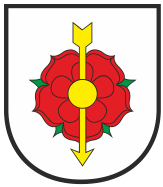
- **označenie predmetu obchodnej verejnej súťaže:** slovne,

- **navrhovanú výšku kúpnej ceny za predmet súťaže, ktorá nesmie byť nižšia ako hodnota 473 482 € (slovom: štyristosedemdesiattritisícštyristoosemdesiatdva eur).** Uvedená hodnota pozostáva z ceny nehnuteľností - pozemky min. 50€/1m², t.z. celkom min. 272 200 €, stavba súp. č. 1829 min. 24 486,22 €, stavba súp. č. 4854 min. 31 658,71 € a stavba súp.č. 4860 min. 562,13 €, príslušenstvo spolu min. 4 575,64 €, t.z. stavby spolu min. 61 282 € a ceny projektovej dokumentácie v sume min. 140 000 €. Nehnuteľnosti boli pre účely súťaže ocenené Znaleckým posudkom č. 83/2023 zo dňa 23.06. 2023, vyhotoveného Ing. Adrianou Meliškovou, znalcom. Vš. hodnota pozemkov stanovená Znaleckým posudkom 48,07 € je teda vyššia ako 30€/1m² podľa Prílohy č. 8 v spojení s Prílohou č. 9 - zóna IX. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12.

- písomné čestné vyhlásenie navrhovateľa, že súhlasí s podmienkami obchodnej verejnej súťaže tak, ako bola vyhlásená a zaväzuje sa ich dodržať,
- písomné čestné vyhlásenie navrhovateľa, že je zapísaný v Registri partnerov verejného sektora podľa zákona č. 315/2016 z.z. o registri partnerov verejného sektora v znení neskorších predpisov,
- písomné čestné vyhlásenie fyzickej osoby a u právnickej osoby štatutárneho orgánu o tom, že účastník nemá a ani v minulosti nemal záväzky voči Mestu Ružomberok po lehote splatnosti,
- písomné čestné vyhlásenie fyzickej osoby a u právnickej osoby štatutárneho orgánu o tom, že účastník nemá a ani v minulosti nemal záväzky voči štátu po lehote splatnosti,
- písomný súhlas navrhovateľa (len fyzická osoba) so spracúvaním osobných údajov v zmysle zákona číslo 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (vzor písomného súhlasu je uvedený v Prílohe č.1);

Súťažné návrhy doručené iným spôsobom, najmä v otvorenej obálke alebo bez uvedenia hesla, alebo bez obálky, alebo po stanovenom termíne predloženia, nebudú do obchodnej verejnej súťaže zaradené.

- f) Najneskôr do 12.00 hod. bude na účet Mesta Ružomberok:
Číslo účtu: IBAN SK59 0900 0000 0050 7009 1844
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
bude pripísaná suma 402 459,70,-EUR (slovom: štyristodvatisícštyristopäťdesiatdeväť eur a sedemdesiat eurocentov), t.z. 85% z minimálnej kúpnej ceny, ktorá bude tvoriť prvú časť kúpnej ceny alebo zmluvnú pokutu v zmysle podmienok verejnej obchodnej súťaže (ďalej iba ako „Prvá časť kúpnej ceny“).



5. Rozsah a úplnosť súťažného návrhu:

Návrh musí byť predložený v súlade s podmienkami obchodnej verejnej súťaže.

Návrh výšky kúpnej ceny musí byť uvedený numericky a aj slovom v mene: v eurách.

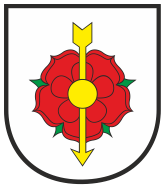
6. Podmienky súťaže:

Budúci predávajúci a budúci kupujúci za účelom stavby bytových domov uzavrujú zmluvu o budúcej kúpnej zmluve na základe ktorej sa mesto zaviaže prediť nehnuteľnosti a projektovú dokumentáciu podľa bodu 2 podmienok obchodnej verejnej súťaže a budúci kupujúci sa zaviaže zaplatiť kúpnu cenu a postaviť na pozemkoch, ktoré sú predmetom obchodnej verejnej súťaže bytové domy podľa nasledovných podmienok verejnej obchodnej súťaže:

a) Navrhovaná výška kúpnej ceny za predmet súťaže nesmie byť nižšia ako hodnota 473 482 € (slovom: štyristosedemdesiattritisícštyristoosemdesiatdva eur). Uvedená hodnota pozostáva z ceny nehnuteľností - pozemky min. 50€/1m², t.z. celkom min. 272 200 €, stavba súp. č. 1829 min. 24 486,22 €, stavba súp. č. 4854 min. 31 658,71 € a stavba súp.č. 4860 min. 562,13 €, príslušenstvo spolu min. 4 575,64 €, t.z. stavby spolu min. 61 282 € a ceny projektovej dokumentácie v sume min. 140 000 €. Nehnuteľnosti boli pre účely súťaže ocenené Znaleckým posudkom č. 83/2023 zo dňa 23.06. 2023, vyhotoveného Ing. Adrianou Meliškovou, znalcom. Vš. hodnota pozemkov stanovená Znaleckým posudkom 48,07 € je teda vyššia ako 30€/1m² podľa Prílohy č. 8 v spojení s Prílohou č. 9 - zóna IX. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12. Náklady súvisiace s ocenením nehnuteľností budú v zmluve pripočítané ku kúpnej cene (víťaznej ponuke).

b) Na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa budúci kupujúci zaviaže do max. tridsiatich (30) mesiacov od uzatvorenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve postaviť stavbu, a to dva „Bytové domy“ a zabezpečiť právoplatné kolaudačné rozhodnutie ku stavbe, vrátane všetkých jej súčastí a technickej vybavenosti (ďalej len „stavba“). Budúci kupujúci **nesmie zmeniť účel stavby**, ktorou je výstavba bytových domov, pričom minimálny počet bytov musí byť postavený v počte 74 a minimálny počet parkovacích miest v počte 82 (rozumie sa pre obidve bytovky spolu) ďalej aj len „**záväzné podmienky výstavby**“. Budúci kupujúci si ďalej zabezpečí asanáciu stavieb, nachádzajúcich sa na pozemkoch, ktoré sú predmetom tejto obchodnej verejnej súťaže, a to na vlastné náklady. Kupujúci **bezodplatne** prevedie všetky parkovacie miesta vybudované na pozemkoch do vlastníctva Mesta Ružomberok vrátane pozemkov, na ktorých parkovacie plochy boli vybudované. **Projektová dokumentácia**, vypracovaná STONEHENGE, s.r.o. na výstavbu dvoch bytových domov predložená v tejto Obchodnej verejnej súťaži a na PD naväzujúce **Stavebné povolenie** na stavbu vydané dňa 31.05. 2021 stavebným úradom obce Likavka, pod číslom **OCU-S2021/00199-03/ES** a **Stavebné povolenie** zo dňa 31.05. 2021, vydané stavebným úradom obec Likavka, pod číslom **OCU-S2021/00198-03/ES**, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 22.06. 2021 (ďalej aj len jednotlivo „Stavebné povolenie“ alebo spolu „Stavebné povolenia“) nie sú pre uchádzača ako stavebníka pre výstavbu záväzné. Stavebné povolenia budú zmluvne **postúpené** budúcemu kupujúcemu, pričom odplata za postúpenie je už zahrnutá v kúpnej cene.

c) Ak budúci kupujúci nedodrží ktorúkoľvek zo záväzných podmienok pre výstavbu podľa písm. b), je budúci predávajúci oprávnený odstúpiť od zmluvy a zároveň je oprávnený ponechať si 35% z Prvej časti kúpnej ceny ako **zmluvnú pokutu a uhradenú kúpnu cenu vo výške rovnajúcej sa náhrade za užívanie nehnuteľností za obdobie trvania zmluvy o budúcej kúpnej zmluve do odstúpenia v sadzbe nájomného pdľ. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok. Zároveň je budúci kupujúci povinný v prípade odstúpenia od zmluvy **uviesť nehnuteľnosti do pôvodného stavu** pred uzatvorením Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ak o to budúci predávajúci žiada. Ak tak budúci kupujúci nespraví, je oprávnený s nehnuteľnosťami naložiť budúci predávajúci a použiť na to celú uhradenú kúpnu cenu, pričom **nárok na zmluvnú pokutu za porušenie zmluvy a na náhradu za užívanie** ako pohľadávka voči budúcemu kupujúcemu budúcemu predávajúcemu **ostáva zachovaný**.**

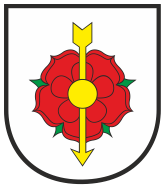


- d) Na základe Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa budúci kupujúci a budúci predávajúci dohodnú na uzatvorení riadnej Kúpnej zmluvy, ktorej predmetom bude kúpa nehnuteľností a projektovej dokumentácie podľa bodu 2 podmienok obchodnej verejnej súťaže v lehote do 3 mesiacov od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia pre stavbu. Budúci kupujúci je povinný najneskôr do 14 dní od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia ku stavbe vyzvať Budúceho predávajúceho uzatvoriť Kúpnu zmluvu. Súčasťou kúpnej zmluvy bude bezodplatný prevod všetkých parkovacích miest vybudovaných na pozemkoch, ktoré sú predmetom prevodu vrátane pozemkov, na ktorých boli parkovacie plochy vybudované do vlastníctva Mesta Ružomberok. Predávajúci predloží materiál na schválenie uzatvorenia **Kúpnej zmluvy** do Mestského zastupiteľstva Ružomberok v primeranej lehote pre spracovanie a predloženie materiálov od doručenia písomnej výzvy Kupujúceho na uzatvorenie riadnej Kúpnej zmluvy; V prípade, že sa Predávajúci rozhodne prenajať si byty v bytových domoch postavených na pozemkoch, ktoré sú predmetom prevodu touto súťažou, ako je uvedené v písm. f), procesný postup pre uzatvorenie Kúpnej zmluvy podľa predchádzajúceho odseku tohto bodu platí rovnako pre **Nájomnú zmluvu**.
- e) Kúpna cena za nehnuteľnosti bude uhradená v rovnakej lehote ako cena za vecné práva k Projektovej dokumentácii. **Kupujúci zaplatí Druhú časť kúpnej ceny** vypočítanú ako rozdiel medzi návrhom kúpnej ceny ponúknutý víťazom tejto verejnej obchodnej súťaže a Prvou časťou kúpnej ceny, najneskôr do 10 dní od uzatvorenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. V prípade nezaplatenia Druhej časti kúpnej ceny v celej výške a uvedenej lehote, je Budúci predávajúci oprávnený od Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy odstúpiť a zároveň je oprávnený ponechať si 35% z Prvej časti kúpnej ceny ako **zmluvnú pokutu**;
- f) Budúci kupujúci sa zaviazuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Budúceho predávajúceho **neprevedie na inú osobu vlastníctvo minimálne polovicu bytov** v bytových domoch postavených na pozemkoch, ktoré sú predmetom prevodu touto súťažou, **počas doby minimálne 20 rokov** od právoplatnosti povolenia stavbu užívať; Budúci kupujúci sa zaviazuje, že **Budúcemu predávajúcemu prenajme všetky tieto byty** v lehote pre uzatvorenie Kúpnej zmluvy podľa písm. d) súťažných podmienok za účelom podnájmu tretím osobám, pričom výška nájomného a ďalšie podmienky nájmu budú v mieste a čase obvyklé. V prípade ak Budúci kupujúci poruší uvedené podmienky, resp. ktorúkoľvek z nich, má Budúci predávajúci nárok na **zmluvnú pokutu** vo výške 50% z Prvej časti kúpnej ceny, a to za každé porušenie povinnosti jednotlivo. Budúci predávajúci nie je povinný si byty prenajať a ak si ich neprenajme v lehote pre uzatvorenie Nájomnej zmluvy podľa písm. d) súťažných podmienok, Budúci predávajúci nie je povinný dodržať podmienku podľa tohto bodu;
- g) **Mesto Ružomberok a víťaz tejto verejnej obchodnej súťaže uzatvorí Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve s podmienkami určenými všeobecne záväznými právnymi predpismi a podmienkami určenými v tomto vyhlásení verejnej obchodnej súťaže najmä podľa bodu 6. a 9., a to do 30 dní od schválenia výsledku obchodnej verejnej súťaže primátorom Mesta Ružomberok a vziať výsledku súťaže na vedomie mestským zastupiteľstvom. T.z., že v uvedenom termíne mesto pristúpi k podpisu návrhu zmluvy, zaslaného víťazom súťaže do OVS.**

Pozn. pod oprávneným „ponechať“ si kúpnu cenu alebo jej časť ako zmluvnú pokutu sa rozumie oprávnenie Budúceho predávajúceho započítať jednostranným právnym úkonom svoj nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty (vo výške celej kúpnej ceny podľa písm. c) alebo jej Prvej časti podľa písm. c) a e) voči nároku Budúceho kupujúceho na vrátenie kúpnej ceny alebo jej časti.

7. Ďalšie podmienky vyhlasovateľa:

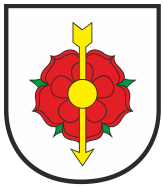
- a) vyhlasovateľ si **vyhradzuje právo zmeniť podmienky súťaže alebo súťaž zrušiť** podľa § 283 zákona číslo 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka; o zrušení súťaže budú účastníci súťaže, ktorí podali návrhy, písomne vyrozumení. Zrušenie súťaže bude uverejnené na úradnej tabuli mesta a na webovom sídle mesta;



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

- b) vyhlasovateľ si **vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy** (§ 287 ods. 2 zákona číslo 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka) **a ukončiť obchodnú verejnú súťaž** bez výberu súťažného návrhu;
- c) návrh možno odvolať alebo zmeniť po jeho doručení vyhlasovateľovi iba do lehoty na odovzdanie návrhov podľa bodu 4 písm. a) týchto podmienok, pritom pri zmene návrhu je platný návrh doručený ako posledný;
- d) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo predĺžiť lehotu na predkladanie súťažného návrhu a vyhlásenie vybraného súťažného návrhu,
- e) **vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade zistenia, že navrhnutá výška kúpnej ceny za predmet súťaže bude nižšia ako hodnota stanovená podľa bodu 6. písm. a) týchto podmienok, takýto návrh zo súťaže vyradiť;**
- f) **z účasti na obchodnej verejnej súťaži budú vylúčené zmätočné návrhy, neúplné návrhy, návrhy podané v rozpore s podmienkami OVS a rovnako bude vylúčený každý uchádzač, ktorý nespĺňa podmienky tejto OVS. Predovšetkým bude vylúčený okamžite uchádzač, ktorý nie je ku dňu podania návrhu, počas celej súťaže, ako aj pri podpise zmluvy zmluvnými stranami zapísaný v Registri partnerov verejného sektora; zapísaný v registri musí byť uchádzač počas celého trvania zmluvy o budúcej zmluve, ako aj pri podpise samotnej kúpnej zmluvy až do času prijatia plnenia na základe zmluvy;**
- g) vyhlasovateľ vyradí zo súťaže aj všetky návrhy, ktoré nebudú spĺňať podmienky tejto verejnej obchodnej súťaže uvedené najmä v bodoch 4 a 6, nebude v lehote v zmysle bodu 4 písm. f) zaplatená Prvá časť kúpnej ceny, návrh nebude obsahovať údaje v zmysle týchto podmienok, návrh bude doručený inak a v inej forme ako určujú tieto podmienky, návrh bude doručený po lehote určenej v bode 4 písm. a);
- h) vyhlasovateľ pošle prvú časť kúpnej ceny späť neúspešným účastníkom súťaže do 30 dní po uzavretí Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve s víťazom obchodnej verejnej súťaže alebo od ukončenia/zrušenia súťaže bez vybratia víťazného uchádzača;
- i) vyhlasovateľ neuhrádza navrhovateľom žiadne náklady spojené s ich účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži a účastníci súťaže v plnej miere znášajú všetky náklady spojené s ich účasťou v súťaži;
- j) **v prípade, ak sa stane navrhovateľ víťazom obchodnej verejnej súťaže a od návrhu zmluvy alebo zmluvy odstúpi alebo nedoručí riadne podpísanú Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve do 30 dní od prevzatia ponuky na uzavretie Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v zmysle bodu 7., písm. l) týchto podmienok, je vyhlasovateľ oprávnený uzavrieť zmluvu s navrhovateľom, ktorý sa vo vyhodnotení obchodnej verejnej súťaže umiestnil ako ďalší v poradí alebo súťaž zrušiť, pričom 35% z Prvej časti kúpnej ceny prepadne v prospech vyhlasovateľa súťaže bez nároku navrhovateľa na akúkoľvek náhradu;**
- k) každý účastník súťaže môže podať iba jeden súťažný návrh; návrh podaný neskôr tým istým účastníkom súťaže v stanovenej lehote, ruší jeho predchádzajúce podané návrhy v stanovenej lehote;
- l) **vyhlasovateľ si vyhradzuje právo, ak to bude potrebné, vyhotoviť návrh zmluvy na základe vzoru zmluvy o budúcej zmluve (s náležitosťami podľa Prílohy č. 2) a na základe obsahu víťaznej ponuky a prípadne zmeniť alebo doplniť podmienky zmluvy, pokiaľ sa netýkajú jej podstatných náležitostí, vyplývajúcich z vyhlásených podmienok súťaže. V tom prípade vyhlasovateľ vyhotoví a zašle návrh zmluvy víťazovi do 30 dní od schválenia výsledku obchodnej verejnej súťaže primátorom mesta a vzatia výsledkov súťaže na vedomie mestským zastupiteľstvom. V prípade, že sa vyhlasovateľovi vráti zásielka podľa predchádzajúcej vety ako nedoručená, dňom jej vrátenia vyhlasovateľovi sa**



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

považuje za doručení, aj keby sa adresát o jej obsahu nedozvedel. **Vítazný uchádzač je povinný zmluvu podpísať a doručiť vyhlasovateľovi do 30 dní odo dňa doručenia návrhu zmluvy.**

- k) vyhlasovateľ nie je platca DPH;
- l) **vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo vyhlásené podmienky súťaže zmeniť, odmietnuť všetky predložené návrhy alebo súťaž zrušiť;**

Súťažné podmienky:

Súťažné podmienky je možné získať a do súťažných podkladov podľa bodu 6. písm. a) a b) je možné nahliadnuť na Mestskom úrade v Ružomberku, Nám. A. Hlinku č. 1, Ružomberok, I. poschodie, číslo dverí 36, na oddelení právnych služieb – znalecký posudok a na odd. investícií a nákupu, I. poschodie, číslo dverí 32 – PD a stavebné povolenia, v pracovných a stránkových dňoch, t.j. pondelok až streda od 9.00 hod. do 15.00 hod. a v piatok od 8.00 hod. do 13.00 hod., alebo na webovom sídle mesta: www.ruzomberok.sk.

8. Obhliadky nehnuteľnosti:

Obhliadka objektu sa uskutoční na písomné požiadanie navrhovateľa (účastníka súťaže).

Postup pre obhliadku:

Obhliadka sa uskutoční do troch pracovných dní po podaní písomnej (aj e-mailom) žiadosti o obhliadku len v pracovné dni, v čase úradných hodín, a to pondelok až streda od 9.00 hod. do 15.00 hod., v piatok 9.00 hod. do 13.00 hod. v príslušný deň za účasti povereného zamestnanca Mestského úradu v Ružomberku.

Oznámenie o stanovení dňa a hodiny obhliadky oznámi poverený pracovník MsÚ navrhovateľovi telefonicky na navrhovateľom uvedené telefónne číslo. V prípade, ak sa navrhovateľ nedostaví v stanovený deň a stanovenú hodinu na obhliadku, vyhlasovateľ nemusí obhliadku umožniť v iný termín. Vyhlasovateľ môže spojiť obhliadku nehnuteľnosti aj s viacerými navrhovateľmi spolu, v ten istý deň a v tú istú hodinu. Obhliadku nehnuteľnosti vyhlasovateľ bude vykonávať do 30 dní (vrátane) od vyhlásenia verejnej obchodnej súťaže.

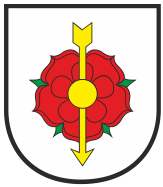
9. Hodnotiace podmienky:

Poradie navrhovateľov určí komisia menovaná primátorom mesta. Pre hodnotenie návrhov bude použité ako kritérium návrh kúpnej ceny za pozemky, pričom úspešným navrhovateľom bude ten, kto navrhne najvyššiu kúpnu cenu. Ďalšie poradie sa určí podľa matematických pravidiel od najvyššieho po najnižší návrh. V prípade rovnosti navrhovanej ceny, ak tieto návrhy budú najvyššie, môže vyhlasovateľ vyzvať navrhovateľov, ktorí ponúkli najvyššiu kúpnu cenu, aby svoju ponuku zvýšili v lehote nie kratšej ako týždeň (ďalej ako Druhá ponuka“). Druhá ponuka bude doručená obdobne ako určujú podmienky súťaže. Ostatné podmienky verejnej obchodnej súťaže platia primerane. Druhá ponuka sa bude považovať za posledný návrh účastníka súťaže a bude nahrádzať všetky dovtedy predložené ponuky.

10. Spôsob výberu najvhodnejšieho návrhu na uzavretie zmluvy:

Predložený návrh bude možné zaradiť do obchodnej verejnej súťaže len v prípade, ak jeho obsah bude zodpovedať súťažným podmienkam.

Primátor mesta vymenuje súťažnú komisiu v počte minimálne 5 členov na otvorenie obálok s návrhmi ceny na kúpu predmetu súťaže a na jej vyhodnotenie, a to najneskôr do 3 pracovných dní od posledného dňa určeného pre podávanie návrhov do súťaže. Vyhodnotenie bude uskutočnené súťažnou komisiou najneskôr v lehote do troch pracovných dní od uplynutia lehoty, určenej vyhlasovateľom súťaže na podávanie súťažných návrhov. Obálky (návrhy) budú komisiou otvorené v prvý pracovný deň odo dňa, dokiaľ mali byť návrhy doručené vyhlasovateľovi. V tento deň hneď vyhlasovateľ vyradí návrhy, ktoré budú neplatné,



podané oneskorene alebo ktoré nebudú obsahovať všetky písomné doklady, ktoré vyhlasovateľ požadoval vo svojom vyhlásení.

Vyhlasovateľ oznámi do päť pracovných dní odo dňa vyhodnotenia súťažných návrhov písomne navrhovateľovi vyradenie jeho návrhu zo súťaže, prípadne aj dôvod vyradenia.

11. Výsledok obchodnej verejnej súťaže:

Výsledok obchodnej verejnej súťaže bude jej účastníkom oznámený písomne najneskôr do 15 kalendárnych dní od termínu vyhodnotenia ponúk.

C. Dôvodová správa

Zo stanoviska predkladateľa: Výstavba už existujúceho bytového domu na ulici Plavisko a množstvo problémov a pochybností, ktoré výstavbu sprevádzajú, nabádajú hľadať riešenia, ktoré nezaťažia organizačne ani finančne mesto Ružomberok. Samotná výstavba síce netrvala dlho, ale cesta, ktoré viedla k začatiu výstavby, trvala niekoľko rokov.

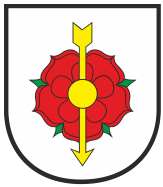
Mesto eviduje veľké množstvo záujemcov o nájomné bývanie, ktoré nie je v tejto chvíli schopné uspokojiť. Zároveň v meste je stále málo projektov výstavby bytov do osobného vlastníctva. Preto sa navrhuje riešenie, ktoré nebude znamenať dlhodobú prípravu a čakanie na schválenie žiadosti mesta poskytnutie finančnej podpory zo strany Štátneho fondu rozvoja bývania. Nebude znamenať ani ďalšie náklady mesta s rizikom nesplnenia podmienok a zvyšujúcej sa spoluúčasti mesta.

Podľa predloženého návrhu sa vyhlási verejná obchodná súťaž na predaj pozemkov na ulici Plavisko za trhovú cenu, ktorú súťaž vygeneruje a zároveň sa zaväzuje budúci investor, aby minimálne polovicu postavených bytov prenajal mestu Ružomberok, ktoré ich bude môcť ďalej prenajímať záujemcom o nájomné bývanie. Cena nájmu bude cenou obvyklou, za ktorú budú záujemcovia si byty prenajať. V tejto chvíli bez znalosti obstarávacích nákladov nie je možné cenu nájmu definovať inak. Mesto Ružomberok zároveň nebude povinné si byty prenajať aj bez udania dôvodu. Mesto tak za pozemky získa trhovú hodnotu, parkoviská budú prevedené bezplatne do vlastníctva mesta a mestu budú preplatené aj obstarávacie náklady za projektovú dokumentáciu. Splnenie podstatných podmienok súťaže sú zabezpečené zmluvnou pokutou vo výške 35% až 50% z minimálnej vyhlasovanej kúpnej ceny.

Získaná suma v ťažkom období nízkych príjmov a vysokých nákladov pomôže mestu pri realizácii ďalších investičných akcií.

Bez pochyb ide o inovatívny a nie bežný spôsob ako na náklady súkromných investorov získať nájomné byty, pričom mesto na rozdiel od minulosti nevkladá do projektu pozemky za nulovú, resp. nízku hodnotu, ale ich predá za cenu trhovú a zároveň sa mesto v súlade s pravidlami verejného obstarávania nezaväzuje byty kúpiť a investorovi zaplatiť, ale bez ďalších nákladov získa byty nájomné.

Stanovisko vedenia mesta:



Mesto Ružomberok

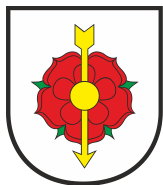
MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

O predložení materiálu na rokovanie Mestského zastupiteľstva Ružomberok rozhodlo vedenie mesta dňa 01.06., 12.06. a 19.06. 2023. Vedenie mesta rozhodlo o predaji nehnuteľností v lokalite Plavisko, označovaných ako Plavisko II. a III., obchodnou verejnou súťažou za účelom výstavby bytových domov, pričom do kúpnej ceny je zahrnutá cena pozemkov, cena stavieb na pozemkoch a náklady na projektovú dokumentáciu k výstavbe vrátane postúpenia stavebných povolení. Záväznou podmienkou výstavby je zachovanie účelu výstavby dvoch bytových domov, pričom minimálny počet bytov musí byť postavený v počte 74 a minimálny počet parkovacích miest v počte 82, nakoľko mesto má výhľadovo záujem prenajať si časť bytov pre účely nájomného bývania obyvateľov. Hodnotiacim kritériom je ponúkaná cena. Na prerokovaní materiálu dňa 26.06. 2023 vedenie mesta rozhodlo o súťažnej cene pozemkov 50€/1m² (oproti cene stanovenej znaleckým 48,07 €), t.z. celkom pri výmere pozemkov 5444 m² sumu 272 200 €.

D. Dopad na rozpočet

Predajom nehnuteľností Mesto Ružomberok získa do rozpočtu finančné prostriedky vo výške min. **473 482 €** (slovom: štyristosedemdesiattritisícštyristoosemdesiatdva eur).

E. Grafické znázornenie:



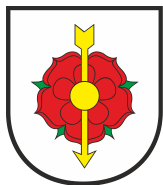
Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU



Mestský úrad Ružomberok, Námestie A. Hlinku 1, 03401 Ružomberok

Tel.: + 421 44 431 44 22, fax: + 421 44 431 44 29, ruzomberok@ruzomberok.sk, www.ruzomberok.sk



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU



Mestský úrad Ružomberok, Námestie A. Hlinku 1, 03401 Ružomberok

Tel.: + 421 44 431 44 22, fax: + 421 44 431 44 29, ruzomberok@ruzomberok.sk, www.ruzomberok.sk