

KIARAFINANCE, spol. s r.o., Čierna Voda 434, 925 06

PODNIKATEĽSKÝ ZÁMER

VÝSTAVBA POLYFUNKČNÉHO OBJEKTU V MESTE ŠALA

Investor: Ladislav Gasparovics
Čierna Voda 377, 925 06

1. Opis podniku

Obchodné meno:	KIARAFINANCE, spol. s r.o.
Predmet činnosti:	ekonomické, organizačné a finančné poradenstvo, podnikové poradenstvo, reklamná a propagačná činnosť, sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej činnosti.
Právna forma:	spoločnosť s ručením obmedzeným
Sídlo:	Čierna Voda 434, 925 06
Dátum vzniku:	19.10.2006
Štatutárna forma:	spoločníci – Ladislav GASPAROVICS st. a ml.

VÝBER PREDMETU ČINNOSTI:

Predmet činnosti zodpovedá vedomostiam a zručnostiam vlastníka. So zvyšujúcimi sa nárokmi na pracovné a bytové prostredie sa stavebná činnosť v oblasti podnikania stáva veľmi perspektívnou. Na stavebnom trhu chceme ponúknuť naše služby.

Spoločníci sa rozhodli pre obchodnú kapitálovú spoločnosť, konkrétne spoločnosť s ručením obmedzeným, kde vklady budú tvoriť základné imanie spoločnosti. Za záväzky spoločnosti budú spoločníci ručiť do výšky nesplatených vkladov. Každý zo spoločníkov sa môže podieľať na riadení firmy.

Firma je registrovaná v obci Čierna Voda, nakoľko začiatky podnikania vlastníka vychádzali z tejto obce, avšak v súčasnosti investori koncentrujú svoje aktivity v meste Šaľa výstavbou ďalšej polyfunkčnej budovy resp. prevádzkovaním penziónu a čerpacej stanice.

2. Spoločnosť

Na základe vedomostí a skúseností spoločníka sa rozhodol založiť spoločnosť podnikajúcu v oblasti stavebníctva. Konkrétne pôjde o výstavbu obytných a polyfunkčných budov. Podstatou podnikania bude tvoriť uspokojenie individuálnych zákazníckych potrieb v oblasti predaja a prenájmu bytových a obchodných priestorov.

Základom úspechu firmy bude dopyt po obchodných a bytových priestoroch v regióne. Nové objekty sa budujú ťažko a v dlhom časovom horizonte s vysokými finančnými nákladmi.

Cieľom je uspokojiť potreby tých spotrebiteľov, ktorí sa rozhodli pre bytové a obchodné priestory, prenájomom alebo ich kúpou.

Zameranie podnikania je v odvetví stavebníctva, ktoré čoraz viac nadobúda na svojom význame.

Vyplyva to z neustále sa zvyšujúcich nárokov spotrebiteľov na kvalitu prostredia, v ktorom bývajú a pracujú. Rizikom však môže byť stagnácia v tejto oblasti z ekonomických dôvodov.

CIELE SPOLOČNOSTI:

- poskytovať služby najvyššej kvality
- vytvoriť povesť čestnej a etickej firmy
- oceniť služby primeranými a konkurenčnými cenami
- dosiahnuť optimálny dlhodobý rast zisku

FINANČNÉ ZABEZPEČENIE SPOLOČNOSTI:

Firma je vybudovaná na silných ekonomických základoch, úspech projektu je postavený na dlhoročných skúsenostiach v oblasti podnikania. V mene spoločnosti koná konateľ samostatne, ale keďže ide o rodinný podnik, všetky dôležité otázky sú konzultované spoločne a rozhodnutia sú vykonané so súhlasom druhého spoločníka.

3. Opis samotného projektu – Výstavba bytov s polyfunkciou

Spoločnosť KIARAFINACE spol. s r.o. plánuje v meste ŠALA výstavbu polyfunkčnej budovy s bytovými jednotkami.

V prvom rade sa však uchádza o kúpu pozemkov pod polyfunkčnú budovu v katastrálnom území mesta v lokalite na Kráľovskej ulici, za účelom realizácie bytovej zástavby s polyfunkciou.

Predmetom kúpy by bol pozemok pod zastavanou časťou budúceho objektu – polyfunkčnej budovy, v celkovej výmere **4900 m²**, za celkovú sumu **14.100.000,- Sk.** (príslušné plochy okolo budovy, ktoré by boli v prenájme taktiež plánuje vybudovať).

Vyhlasovateľ, mesto Šaľa, požaduje ako súčasť ponuky aj časový harmonogram realizácie podnikateľského zámeru viazaný na termín od podpísania kúpnej zmluvy s tým, že harmonogram bude spracovaný na tieto etapy:

- podpísanie ZMLUVY O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE.....do 23.05.2008
- podpísanie KÚPNEJ ZMLUVY.....do 02.09.2008
- územné konanie.....do 31.12.2008
- stavebné konanie.....31.05.2009
- začiatok realizácie výstavby polyfunkčnej budovy.....30/06/2009
- kolaudácia.....31/10/2011
- odovzdanie do užívania.....31/12/2011

Časový harmonogram je smerodajný, avšak jednotlivé termíny môžu ovplyvniť nepredvídané skutočnosti okolo projektu (zdĺhavé procesy pri územnom a stavebnom konaní, súhlas susedských parciel, samotná výstavba, atď.).

4. Finančné zabezpečenie podnikateľského zámeru

Finančné prostriedky na celý podnikateľský proces má spoločnosť zabezpečené. Prípravnú fázu, projekčné práce bude hradíť z vlastných zdrojov.

Samotnú výstavbu polyfunkčnej budovy bude financovať kombinovane. Náklady budú hradené z vlastných zdrojov, ktoré by v ďalších etapách doplnili z bankových úverov.

Uchádzač zložil súfažnú zábezpeku v hodnote **1.200.000,- Sk** na účet vyhlasovateľa, ako garanciu na podpísanie kúpnej zmluvy v prípade úspešného projektu v dohodnutých podmienkach.

Taktiež zaväzuje, že investuje do zostávajúcich plôch verejného priestranstva mimo zastavaných plôch, ktoré budú predmetom prenájmu od mesta ŠALA sumu **3.500.000 – 5.000.000,- Sk.**

Samotná výstavba polyfunkčnej budovy by sa predbežne začala v júni roku 2009. Dĺžku výstavby odhaduje na 28 mesiacov, do 31/10/2011 (spoločne s vybudovaním verejných priestranstiev mimo zastavanej plochy).

Predbežné investičné náklady na výstavbu polyfunkčného domu sa odhaduje na 200-220 mil. Sk (k tejto sume sa pripočítava investícia do verejného priestranstva mimo zastavaných plôch).

Samotnú výstavbu polyfunkčnej budovy, ako už bolo spomínané, plánuje začať v júni roku 2009. Budova bude mať celkovú pôdorysnú plochu 4900m² (toľko môže byť maximálna zastavaná časť pozemku). Z toho čistá predajná plocha na prízemí bude približne 4400m². Na ostatných podlažiach budú realizované bytové jednotky, v plánovanom počte 150 bytových jednotiek.

5. Vytvorenie nových pracovných príležitostí

Pracovné príležitosti budú vytvorené už pri prípravnej fáze projektu, nakoľko pre jeho zrealizovanie bude potrebná spolupráca viacerých odborníkov, ktorí prispejú svojimi odbornými znalosťami a skúsenosťami k vytvoreniu úspešnej projektovej dokumentácie.

Počas výstavby polyfunkčnej budovy bude potrebné zamestnať stavebné firmy, ktoré zabezpečia plynulý chod výstavby budovy do plánovanej podoby a termínu.

V neposlednom rade pracovné príležitosti vzniknú po uvedení objektu do prevádzky v polyfunkčnej časti a to v jednotlivých obchodných priestoroch.

Predpokladaný počet zainteresovaných osôb:

- | | |
|--------------------|--|
| - prípravná fáza | cca 20 osôb – projektové skupiny, projektanti. |
| - realizačná fáza | cca 100 osôb – pracovníci stavebných firiem. |
| - prevádzková fáza | cca 220 osôb – vlastníci a prenajímatelia obchodných priestorov. |

6. Cieľový zákazníci

Perspektívnymi zákazníkmi budú právnické i fyzické osoby. Očakávame tieto najdôležitejšie skupiny spotrebiteľov.

A. Podnikatelia, ktorí sa rozhodli pre kúpu alebo prenájom obchodných a kancelárskych priestorov. Majú predstavu o počte požadovaných miestností a ich vybavení. Dôraz sa kladie dodržanie psychologicko-hygienických noriem ako napr. počet zamestnancov v kanceláriách alebo vybavenie a počet hygienických zariadení na počet pracovníkov.

B. Fyzické osoby, ktoré sa rozhodli pre kúpu alebo prenájom obchodných alebo kancelárskych priestorov. Spotrebiteľ vie na čo chce novovzniknuté priestory využívať. Dôraz sa kladie na požiadavky zákazníka a dodržanie stavebných noriem.

7. Záver

Zrealizovaním polyfunkčnej budovy v katastrálnom území mesta Šaľa sa prispeje k zvyšovaniu životnej úrovne obyvateľov a podnikateľov mesta poskytnutím nových pracovných a investičných príležitostí.

V Šali, 22.04.2008



Ladislav GASPAROVICS

- Návrh -
Zmluva o budúcej kúpnej zmluve

uzavretá medzi

Mesto Šaľa

ako Budúcim predávajúcim

a

KIARAFINANCE s.r.o.
.....

ako Budúcim kupujúcim

Šaľa, 25.04.2008
.....

TÁTO ZMLUVA O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE (ďalej len „Zmluva o budúcej kúpnej zmluve“ alebo len „táto Zmluva“) sa uzatvára podľa ustanovenia § 50a Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami:

Mesto Šaľa

IČO: 306 185

Zastúpená: Martinom Alföldim, primátor mesta

Mestský úrad Šaľa so sídlom na Námestí Sv. Trojice, 927 15 Šaľa, Slovenská republika

(ďalej len „Budúci predávajúci“)

a

KIARAFINANCE s.r.o.

Sídlo: Čierna Voda 434, 925 06

Zastúpená: Ladislavom Gasparovicsom, konateľ spol.

(ďalej len „Budúci kupujúci“)

(ktorákoľvek zo zmluvných strán ďalej označovaná ako „Strana“ a spoločne ako „Strany“)

Úvodné ustanovenia

Vzhľadom na to, že:

1. Budúci kupujúci potvrdzuje svoj záujem o kúpu majetku v katastrálnom území Šaľa za účelom bytovej výstavby s polyfunkciou v zmysle uskutočnenej obchodnej verejnej súťaže **O najvýhodnejšiu ponuku na kúpu pozemku za účelom realizácie bytovej zástavby s polyfunkciou na Kráľovskej ulici** (ďalej len OVS);
2. Budúci predávajúci je podľa zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení samostatným územným samosprávnym a správnym celkom Slovenskej republiky a nezávislou právnickou osobou s právom vlastníť majetok a nakladať s majetkom vo svojom vlastníctve;
- A. Budúci predávajúci a jeho Mestské zastupiteľstvo zvažili výsledky OVS ako aj ponuku Budúceho kupujúceho na kúpu pozemkov v katastrálnom území Šaľa a schválili prevod majetku na Budúceho kupujúceho na 3. riadnom zasadnutí MsZ konanom dňa 15.05.2008. Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Šali vytvára právny základ pre túto Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Strany sa dohodli na tejto Zmluve o budúcej kúpnej zmluve s nasledujúcimi podmienkami:

Článok 1

Predmet zmluvy

- 1.1 Predmetom tejto Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je záväzok Strán uzavrieť Kúpnu zmluvu za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve, ktorej predmetom bude prevod nehnuteľného majetku za cenu uvedenú v bode 1.2 tejto Zmluvy tak, že Budúci kupujúci sa stane jeho vlastníkom (ďalej len „Budúca kúpna zmluva“). Text Budúcej kúpnej zmluvy tvorí Prílohu č. 1 k tejto Zmluve.
- 1.2 Predmetom Budúcej kúpnej zmluvy bude časť nehnuteľného majetku Budúceho predávajúceho nachádzajúci sa v katastrálnom území Šaľa, zapísaný na Katastrálnom úrade v Nitre, Správe katastra v Šali:
- 1.2.1 Pozemok na parcele č. 1971/1 o výmere 3860. m², druh pozemku: zastavaná plocha, zapísaný na liste vlastníctva č. 1 – oprávnená držba, podiel 1/1;
 - 1.2.2 Pozemok na parcele č. 1973/1o výmere 506 m², druh pozemku: zastavaná plocha, zapísaný na liste vlastníctva č. 1, podiel 1/1;
 - 1.2.3 Pozemok na parcele č. 1973/2 o výmere 155m², druh pozemku: zastavaná plocha, zapísaný na liste vlastníctva č. 1, podiel 1/1;
 - 1.2.4 Pozemok na parcele č. 1971/3 o výmere 314. m², druh pozemku: zastavaná plocha, zapísaný na liste vlastníctva č. 1, podiel 1/1;
 - 1.2.5 Pozemok na parcele č. 1974/1 o výmere 324 m², druh pozemku: zastavaná plocha, zapísaný na liste vlastníctva č. 1, podiel 1/1;
 - 1.2.6 Pozemok na parcele č.1983/1 (časť) o výmere 1 380 m², druh pozemku: ostatná plocha, zapísaný na liste vlastníctva č. 1, podiel 1/1;
 - 1.2.7 Pozemok na parcele č. 1321/1a (časť) o výmere 991 m², druh pozemku: námestie, zapísaný na liste vlastníctva č. 1- neknih. parc., podiel 1/1;
(ďalej spoločne označovaný ako „Nehuteľný majetok“).

Predmetom kúpy a predaja bude novovytvorená parcela, alebo novovytvorené parcely, odčlenené z Nehuteľného majetku geometrickým plánom vo výmere, zodpovedajúcej podmienkam uvedeným v článku I. Súťažných podkladov k obchodnej verejnej súťaži.

Na zvyšok výmery Nehuteľného majetku, ktorý nebude predmetom kúpy a predaja, sa zmluvné strany zaväzujú uzavrieť nájomnú zmluvu, ktorou Budúci predávajúci dá Budúcemu kupujúcemu do nájmu túto časť Nehuteľného majetku za podmienok, určených VZN Mesta Šaľa číslo 6/2007 Zásady hospodárenia s majetkom.

Článok 2

Budúca kúpna zmluva

- 2.1 Budúci predávajúci sa zaväzuje uzavrieť Budúcu kúpnu zmluvu v znení uvedenom v Prílohe č. 1 k tejto Zmluve, ak sa Strany písomne nedohodnú inak, po splnení všetkých nasledujúcich podmienok:
- 2.1.1 doručenie písomnej výzvy na uzavretie Budúcej kúpnej zmluvy Budúcemu predávajúcemu Budúcim kupujúcim po vyhotovení geometrického plánu a vyhotovení dokumentácie pre územné konanie..

- 2.2 Strany sa dohodli, že sú povinné uzavrieť Budúcu kúpnu zmluvu do 15 (pätnástich) pracovných dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Budúcemu predávajúcemu, ktorého prílohou bude geometrický plán na oddelenie parciel, tvoriacich predmet kúpy a predaja od Nehnuteľného majetku. Budúci kupujúci vyzve Budúceho predávajúceho na uzavretie Budúcej kúpnej zmluvy najneskôr 2.9.2008, inak sa platnosť tejto Zmluvy bude považovať za ukončenú a Budúci predávajúci bude oprávnený predat' Nehnuteľný majetok akejkol'vek tretej strane.

Článok 3

Kúpna cena

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Kúpna cena za Nehnuteľný majetok o celkovej výmere4900..... m² bude v celkovej výške 14 100 000,- (štrnásť miliónov stotisíc Sk slovenských korún).
- 3.2 Budúci kupujúci uhradí Budúcemu predávajúcemu sumu (5% z ponúkanej ceny) 705 000,- Sk do 7 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy ako zálohu na Kúpnu cenu, ktorá bude za Nehnuteľný majetok uhradená. Táto suma sa započíta na Kúpnu cenu, dohodnutú a splatnú podľa Budúcej kúpnej zmluvy. V prípade, že Budúca kúpna zmluva nebude podpísaná do 2.9.2008, záloha prepadne v prospech Budúceho predávajúceho a zároveň v zmysle bodu 2.2 sa platnosť tejto Zmluvy bude považovať za ukončenú a Budúci predávajúci bude oprávnený predat' Nehnuteľný majetok akejkol'vek tretej strane

Článok 4

Stavebná činnosť a iné zvláštne dojednania

- 4.1 Budúci predávajúci týmto udeľuje Budúcemu kupujúcemu súhlas s bytovou výstavbou podľa predloženého návrhu na predmetnom Nehnuteľnom majetku. Tento súhlas sa dáva za účelom získania všetkých stavebných povolení podľa Stavebného zákona ako aj stavebných prác Budúcim kupujúcim ešte pred podpísaním Budúcej kúpnej zmluvy (územné rozhodnutie a stavebné povolenie, prípadne iné potrebné súhlasy a povolenia na bytovú výstavbu s polyfunkciou).

Článok 5

Záverečné ustanovenia

- 5.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť v deň jej podpisu oboma Stranami.
- 5.2 Práva a povinnosti, ktoré Stranami v tejto Zmluve nie sú upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 5.3 Nijaké vzdanie sa akéhokoľvek ustanovenia tejto Zmluvy sa nebude považovať za vzdanie sa ktoréhokoľvek iného jej ustanovenia; neplatné ustanovenie sa bude považovať za zmenené alebo vynechané v rozsahu potrebnom na nápravu neplatnosti.

5.4 Strany môžu túto Zmluvu meniť a dopĺňať len písomne po vzájomnej dohode.

5.5 Vzťahy, založené na tejto Zmluve, sa riadia slovenským právnym poriadkom.

5.6 Táto Zmluva je podpísaná v dvoch exemplároch v slovenskom jazyku.

5.7 Strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že túto Zmluvu uzavierajú vážne a slobodne, že táto Zmluva je plne zrozumiteľná a určitá, že táto Zmluva nebola uzavretá pod nátlakom ani za zjavne nevýhodných podmienok, že si ju niekoľkokrát prečítali, porozumeli jej a na potvrdenie tohto ju vlastnoručne podpisujú.

V Šali25.04.2008.....

Budúci predávajúci:

Martin Alföldi
primátor mesta Šaľa

Budúci kupujúci:

Ladislav Gasparovics
konateľ
.....

KIARAFINANCE s.r.o.
925 06 ČIERNA VODA 434
IČO: 36688801

Príloha č. 1 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve zo dňa ..25..04..2008

ZNENIE BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVY:

KÚPNA ZMLUVA

pre verejnú obchodnú súťaž o najvýhodnejšiu ponuku na kúpu pozemku za účelom realizácie bytovej zástavby s polyfunkciou na Kráľovskej ulici.

Nasledujúce zmluvné strany:

Mesto Šaľa

IČO: 306 185

Zastúpená: Martinom Alföldim, primátorom mesta

Mestský úrad Šaľa so sídlom na Námestí Sv. Trojice, 927 15 Šaľa, Slovenská republika

Bankové spojenie : Unicredit Bank Slovakia , a.s. pobočka Šaľa

číslo účtu : 662 784 9005/1111

(ďalej len „Predávajúci“)

a

firma.....KIARAFINANCE s.r.o.

zapísaná v Obchodnom registri OS Trnava 19112/T

oddiel : ...Sro..... vo vložke č. /.....

Zastúpená : konateľom Ladislavom Gasparovicsom

Sídlo : Čierna Voda 434, 925 06

IČO: 36 688 801

(ďalej len „Kupujúci“)

(ktorákoľvek zo zmluvných strán ďalej označovaná ako „Strana“ a spoločne ako „Strany“)

sa dohodli na uzavretí zmluvy o kúpe nehnuteľného majetku podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka s nasledujúcimi ustanoveniami a podmienkami:

Článok 1

Úvodné ustanovenia

Táto Kúpna zmluva (ďalej len „táto Zmluva“) stanovuje a reguluje práva a povinnosti Strán, vyplývajúce z prevodu vlastníckeho práva a titulu k Nehnuteľnému majetku, uvedenému v článku 2 tejto Zmluvy, z Predávajúceho na Kupujúceho, následkom ktorého Kupujúci nadobudne vlastnícke právo a titul k uvedenému Nehnuteľnému majetku.

Článok 2

Predmet zmluvy

2.1 Predávajúci je vlastníkom nehnuteľného majetku, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Šaľa, zapísaného na Katastrálnom úrade v Nitre, Správa katastra v Šali:

- 2.1.1 Pozemok na parcele č. 1971/1 o výmere 3860. m², druh pozemku: zastavaná plocha, zapísaný na liste vlastníctva č. 1 – oprávnená držba, podiel 1/1;
- 2.1.2 Pozemok na parcele č. 1973/1 o výmere 506 m², druh pozemku: zastavaná plocha, zapísaný na liste vlastníctva č. 1, podiel 1/1;
- 2.1.3 Pozemok na parcele č. 1973/2 o výmere 155m², druh pozemku: zastavaná plocha, zapísaný na liste vlastníctva č. 1, podiel 1/1;
- 2.1.4 Pozemok na parcele č. 1971/3 o výmere 314. m², druh pozemku: zastavaná plocha, zapísaný na liste vlastníctva č. 1, podiel 1/1;
- 2.1.5 Pozemok na parcele č. 1974/1 o výmere 324 m², druh pozemku: zastavaná plocha, zapísaný na liste vlastníctva č. 1, podiel 1/1;
- 2.1.6 Pozemok na parcele č.1983/1 (časť) o výmere 1 380 m², druh pozemku: ostatná plocha, zapísaný na liste vlastníctva č. 1, podiel 1/1;
- 2.1.7 Pozemok na parcele č. 1321/1a (časť) o výmere 991 m², druh pozemku: námestie, zapísaný na liste vlastníctva č. 1- neknih. parc., podiel 1/1;

(ďalej spoločne označovaný ako „Nehuteľný majetok“).

List vlastníctva č. 1, tvorí Prílohu č. 1 k tejto Zmluve.

2.2 Ohľadom týchto parciel bol vyhotovený geodetickou kanceláriou GP č., podľa ktorého boli odčlenené a novovytvorené parcely:

- parc. č. 1971/1, 1973/1 zastavaná plocha o výmere
- parc. č. 1973/2, 1971/3 zastavaná plocha o výmere
- parc. č. 1974/1, 1983/1 zastavaná plocha o výmere

Spolu o výmere 4900 m².....(max 4900 m²) zastavaná plocha, ktorá je aj predmetom prevodu.

2.3 Predávajúci týmto predáva pozemky, uvedené v bode 2.2 Kupujúcemu a Kupujúci tieto pozemky kupuje s cieľom nadobudnúť vlastnícke právo a titul k nemu a zaväzuje sa uhradiť Kúpnu cenu, dohodnutú v článku 6 tejto Zmluvy. Kupujúci Nehuteľný majetok kupuje za účelom bytovej zástavby s polyfunkciou v zmysle víťazného návrhu vo verejnej obchodnej súťaži o najvýhodnejšiu ponuku na kúpu pozemku za účelom realizácie bytovej zástavby s polyfunkciou na Kráľovskej ulici.

2.4 Predávajúci prevádza na Kupujúceho Nehuteľný majetok uvedený v odseku 2.2 tejto Zmluvy.

Článok 3 Vyhlásenia a záruky

3.1 Predávajúci a Kupujúci sa zaviazali poskytnúť si navzájom v tejto Zmluve úplné a pravdivé vyhlásenia o skutočnostiach, ktoré sú pre uzavretie tejto Zmluvy rozhodujúce.

3.2 Kupujúci kupuje nehnuteľnosť uvedenú v čl. II tejto Zmluvy ako stavebný pozemok pre výstavbu bytovej výstavby s polyfunkciou podľa víťazného návrhu z verejnej obchodnej súťaže o najvýhodnejšiu ponuku na kúpu pozemku za účelom realizácie bytovej zástavby s polyfunkciou na Kráľovskej ulici

3.3 Predávajúci vyhlasuje a ručí za to, že v čase uzavretia tejto Zmluvy:

- a) je riadnou právnickou osobou a je oprávnený uzavrieť túto Zmluvu a splniť záväzky, ktoré mu z nej vyplývajú;
- b) je skutočným vlastníkom Nehnuteľného majetku,
- c) vo vzťahu k Nehnuteľnému majetku neprebíha nijaké exekučné konanie, výkon rozhodnutia ani iné konanie s povahou peňažného plnenia, ktoré by bránilo plneniu podľa tejto Zmluvy;
- d) na Nehnuteľnom majetku neviazu žiadne ťarchy alebo vecné bremená (najmä súdne, exekučné a iné zákonné záložné práva);
- e) k Nehnuteľnému majetku sa neviažu nijaké dlhy z titulu dane, z nehnuteľností, ani nijaké finančné záväzky voči tretím stranám dodávajúcim vodu, elektrinu alebo plyn na Nehnuteľný majetok;
- f) Nehnuteľný majetok je vhodný na bytovú zástavbu s polyfunkciou: neexistujú nijaké právne vady, ktoré by Kupujúcemu bránili používať Nehnuteľný majetok pre tieto účely;

3.4 Kupujúci vyhlasuje a ručí za to, že v čase uzavretia tejto Zmluvy:

- a) je riadnou právnickou osobou, oprávnenou na uzavretie tejto Zmluvy a plnenie záväzkov, ktoré mu z nej vyplývajú, pričom uzavretie a plnenie tejto Zmluvy bolo riadne prerokované a schválené všetkými príslušnými orgánmi;
- b) nebol vyhlásený konkurz, vydané rozhodnutie o zrušení Kupujúceho so vstupom do likvidácie, nezačalo sa konanie na príslušnom registrovom súde ohľadom jeho vstupu do likvidácie a neprebíha nijaké konanie vo veci exekúcie jeho majetku, výkonu rozhodnutia ani iné konanie s povahou vynútenia peňažného plnenia;
- c) jeho právo nadobudnúť titul k Nehnuteľnému majetku nie je nijakým spôsobom obmedzené.
- d) sa oboznámil so stavom predmetu prevodu pri jeho obhliadke na mieste samom, a v tomto stave ho do svojho výlučného vlastníctva v celosti kupuje

3.5 Kupujúci sa zaväzuje

- a) polyfunkčný objekt postaviť v nasledovných etapách:

I. etapa: podpísanie kúpnej zmluvy do	2.9.2008	
II. etapa: územné konanie do.....	2008	31.12.2008
III. etapa: stavebné konanie do	2008	31.05.2009
IV. etapa: začatie realizácie výstavby do	12/2008	30.06.2009
V. etapa : kolaudácia do	20....	31.10.2011
VI. etapa : odovzdanie do užívania	najneskôr do 10/2010	31.12.2011

- b) že pred podaním návrhu na územné konanie prekonzultuje projekt stavby s mestským architektom a odbornými komisiami Mestského zastupiteľstva Šaľa.
- c) pri spracovávaní projektu rešpektovať regulatívy vyplývajúce z územného plánu mesta Šaľa a územného plánu centrálnej mestskej zóny.
- d) na vlastné náklady realizovať investície vyvolané potrebou rešpektovania umiestnenia inžinierskych sietí alebo potrebou ich prekládky, v súvislosti s riešením dopravného napojenia stavby a na vlastné náklady realizovať aj úpravu okolia stavby – spevnené plochy, terénne úpravy, osvetlenie a podobne.
- e) uzavrieť nájomnú zmluvu na príľahlé verejné priestranstvo v zmysle VZN č. 6/2007.

- f) dopravné napojenie objektov riešiť v súlade so všeobecne záväznými predpismi.

Článok 4

Nadobudnutie vlastníckeho práva a titulu k Nehnuteľnému majetku

- 4.1 Kupujúci nadobudne vlastnícke právo a titul k Nehnuteľnému majetku v deň nadobudnutia účinnosti rozhodnutia Katastrálneho úradu v Nitre, Správy katastra v Šali, na základe ktorého sa povolí zápis vlastníckeho práva a titulu Kupujúceho k Nehnuteľnému majetku v Katastri nehnuteľností podľa § 28 a nasl. zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov.
- 4.2 Návrh na zápis vlastníckeho práva a titulu k Nehnuteľnému majetku podpíšu obe Strany a podajú na Kataster nehnuteľností do 7 pracovných dní odo dňa podpisu tejto Zmluvy. Za týmto účelom si Strany vzájomne poskytnú potrebnú súčinnosť.
- 4.3 Všetky správne poplatky, účtované v súvislosti so zápisom vlastníckeho práva a titulu k Nehnuteľnému majetku do Katastra nehnuteľností (zákon č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch) uhradí v plnej výške Kupujúci.
- 4.4 Všetky ostatné náklady, ktoré ktorejkoľvek Strane vzniknú v spojení s uzavretím tejto Zmluvy a jej plnením, bude niesť každá Strana osobitne.
- 4.5 Predávajúci týmto vyhlasuje, že ku dňu nadobudnutia platnosti tejto Zmluvy a do nadobudnutia vlastníckeho práva a titulu k Nehnuteľnému majetku Kupujúcim:
- a) nezaťažil, nezaťaží, nezaložil ani nezaloží Nehnuteľný majetok, ani k nemu nezriadi nijaké práva tretích strán;
 - b) je povinný starať sa o Nehnuteľný majetok a chrániť ho pred stratou a poškodením, znehodnotením, zničením a krádežou;
 - c) je povinný konať tak, aby zabezpečil zachovanie pravdivosti vyhlásení a záruk poskytnutých v odseku 3.2 vyššie, okrem tých vyhlásení a záruk, ktoré sa zmenia následkom plnenia tejto Zmluvy.
- 4.6 Zmluvné strany sa v pokračovaní tohto právneho úkonu ďalej dohodli na zriadení predkupného práva ako vecného práva v prospech predávajúceho Mesto Šaľa IČO 306 185, sídlo Nám Sv. Trojice č.7, ktoré spočíva v tom, že pokiaľ v budúcnosti kupujúci pred ukončením výstavby polyfunkčného objektu bude chcieť predať nehnuteľnosť, citovanú v čl. II tejto Zmluvy, ponúkne ho predávajúcemu za cenu pozemku dohodnutého v tejto Zmluve a stavbu zriadenú na tomto pozemku za cenu podľa skutočne preinvestovaných nákladov.
- 4.7 Predkupné právo ako vecné právo bude evidované v katastri nehnuteľností v časti C-LV na základe návrhu na vklad predkupného práva ako vecného práva.

- 4.8 Predávajúci prehlasuje, že predkupné právo sa netýka predaja bytov a nebytových priestorov podľa zákona NR SR č. 182/1995 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.
- 4.9 Oprávnený z predkupného práva prehlasuje, že do 5 dní od predloženia právoplatného kolaudačného rozhodnutia predloží povinnému z predkupného práva podpísanú zmluvu o zrušení predkupného práva.

Článok 5

Prevzatie Nehnuteľného majetku

- 5.1 Kupujúci je oprávnený fyzicky prevziať Nehnuteľný majetok kedykoľvek po zápise vlastníckeho práva a titulu podľa odseku 4.1 vyššie. Pri prevzatí Nehnuteľného majetku Kupujúcim bude vyhotovený písomný preberací Protokol.
- 5.2 Protokol o fyzickom prevzatí Nehnuteľného majetku bude obsahovať opis stavu Nehnuteľného majetku.
- 5.3 Strany sa dohodli, že odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do dňa fyzického prevzatia Nehnuteľného majetku Kupujúcim:
- a) bude Nehnuteľný majetok používať Predávajúci;
 - b) nebezpečenstvo škody na Nehnuteľnom majetku bude znášať Predávajúci až do dňa prevzatia, od tej chvíle bude nebezpečenstvo škody znášať Kupujúci;
 - c) Predávajúci umožní Kupujúcemu kedykoľvek vstúpiť na Nehnuteľný majetok za účelom kontroly jeho stavu a výstavby.

Článok 6

Kúpna cena

- 6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Kúpna cena za Nehnuteľný majetok bude v celkovej výške
.....14 100 000.....,- Sk (...štrnásť..... slovenských korún).
miliónov stotisíc
- 6.2 Strany sa dohodli, že záloha vo výške (5% z ponúkanej ceny) 705 000,- Sk, uhradená Predávajúcemu Kupujúcim podľa Budúcej kúpnej zmluvy, sa započíta na Kúpnu cenu ku dňu podpisu tejto Kúpnej zmluvy. Zostávajúca časť Kúpnej ceny bude Predávajúcemu uhradená spôsobom uvedeným v odseku 6.3 nižšie.
- 6.3 Kúpna cena je splatná do 10 kalendárnych dní odo dňa podpisu tejto zmluvy v prospech účtu predávajúceho vedenom v UniCredit Bank Slovakia, a.s. pobočka Šaľa číslo účtu 662 784 9005/1111.
- Kupujúci prehlasuje, že má finančné prostriedky na zaplatenie kúpnej ceny.
-Po predložení dokladu o úhrade celej kúpnej ceny bude v lehote 5 dní predávajúcim predložený príslušnej správe katastra na konanie o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Článok 7

Zmluvná pokuta

- 7.1. Pre prípad, že kupujúci nedodrží účel, na ktorý bol pozemok predaný sa kupujúci zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 10 % z kúpnej ceny.
Týmto nie je dotknuté právo predávajúceho na náhradu škody, ktorá mu nedodržaním účelu výstavby zo strany kupujúceho vznikne.
- 7.2 V prípade nedodržania termínu ukončenia výstavby dohodnutého v bode 4.2. VI. etapa tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute 2000 Sk denne aj za každý začatý deň.

Článok 8

Ustanovenia o odstúpení

- 8.1 Strany sa dohodli, že Predávajúci bude oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy, ak:
- 8.1.1 ak kupujúci nezaplatí kúpnu cenu v termíne podľa bodu 6.3 tejto zmluvy.
 - 8.1.2 v prípade nedodržania tu dohodnutých podmienok a termínov zo strany kupujúceho, najmä však termínu začatia a ukončenia stavebných prác ako aj nedodržania druhu a účelu stavby.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

- 9.1. Táto Zmluva nadobudne platnosť a účinnosť v deň jej podpisu oboma Stranami.
- 9.2 Všetky práva a povinnosti, ktoré nie sú v tejto Zmluve výslovne upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 9.3. Všetky vzťahy, založené na tejto Zmluve alebo s ňou súvisiace, sa budú riadiť a vykladať podľa slovenského právneho poriadku.
- 9.4. Ak ktorékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je neplatné alebo sa takým stane, takéto neplatné ustanovenie sa bude považovať za upravené alebo vymazané v rozsahu potrebnom na dosiahnutie jeho platnosti. Zostávajúce ustanovenia tejto Zmluvy tým nebudú dotknuté a zostanú plne platné a účinné.
- 9.5 Zmeny tejto Zmluvy budú platné len vtedy, ak budú vyhotovené písomne a podpísané oboma Stranami tejto Zmluvy.
- 9.6 Táto Zmluva je podpísaná v šiestich exemplároch v slovenskom jazyku.

9.7 Strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že túto Kúpnu zmluvu uzavierajú vážne a slobodne, že táto Zmluva je plne zrozumiteľná a určitá, že táto Zmluva nebola uzavretá pod nátlakom ani za zjavne nevýhodných podmienok, že si ju niekoľkokrát prečítali, porozumeli jej a na potvrdenie tohto ju vlastnoručne podpisujú.

V dňa 2008

V ..Šali..... dňa 25.04. 2008

Predávajúci:

Kupujúci:

Martin Alföldi
primátor mesta Šaľa

..Ladislav..Gasparovics
konateľ

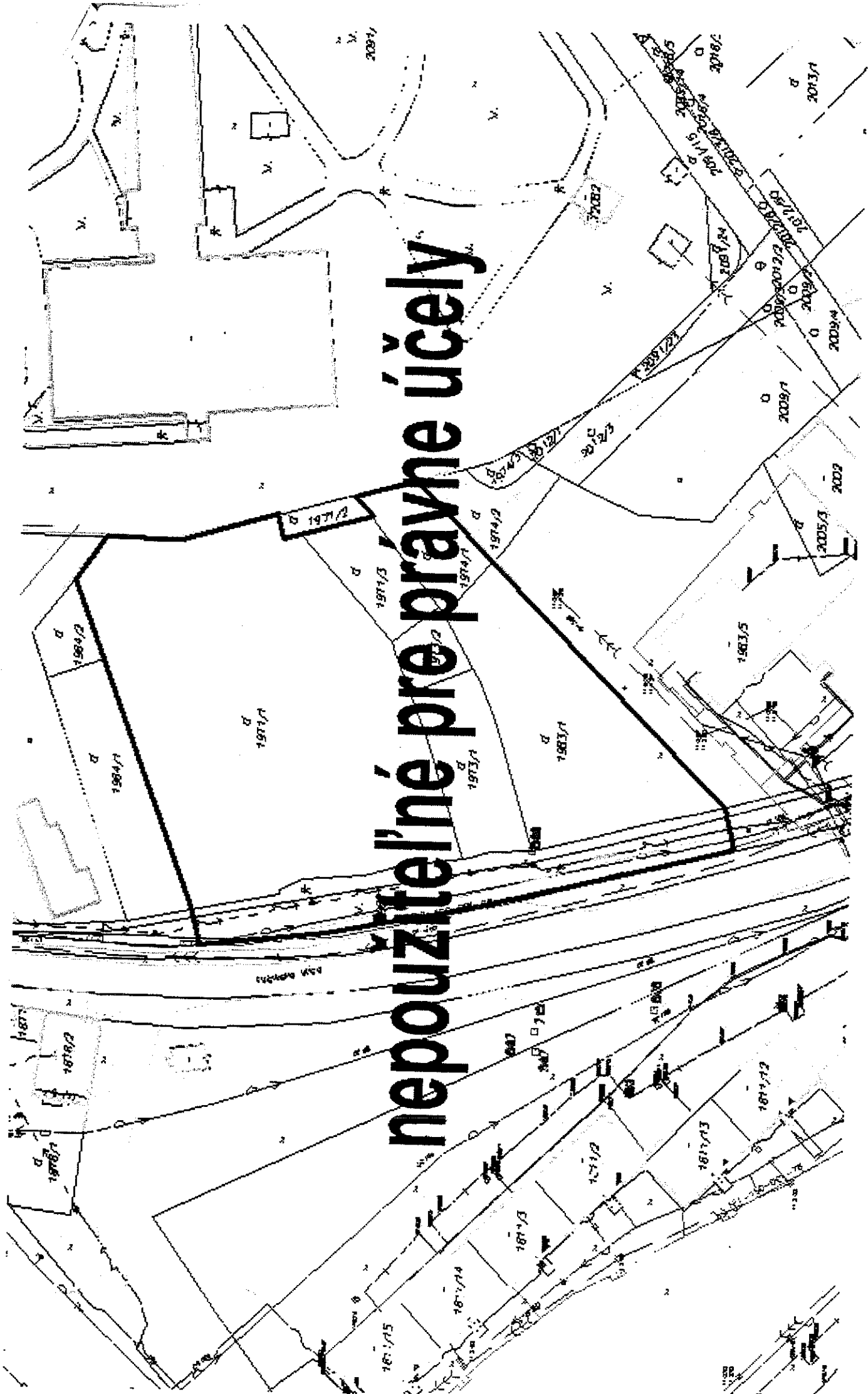
KIARAFINANCE s.r.o.
925 06 ČIERNA VODA 434
IČO: 36688801

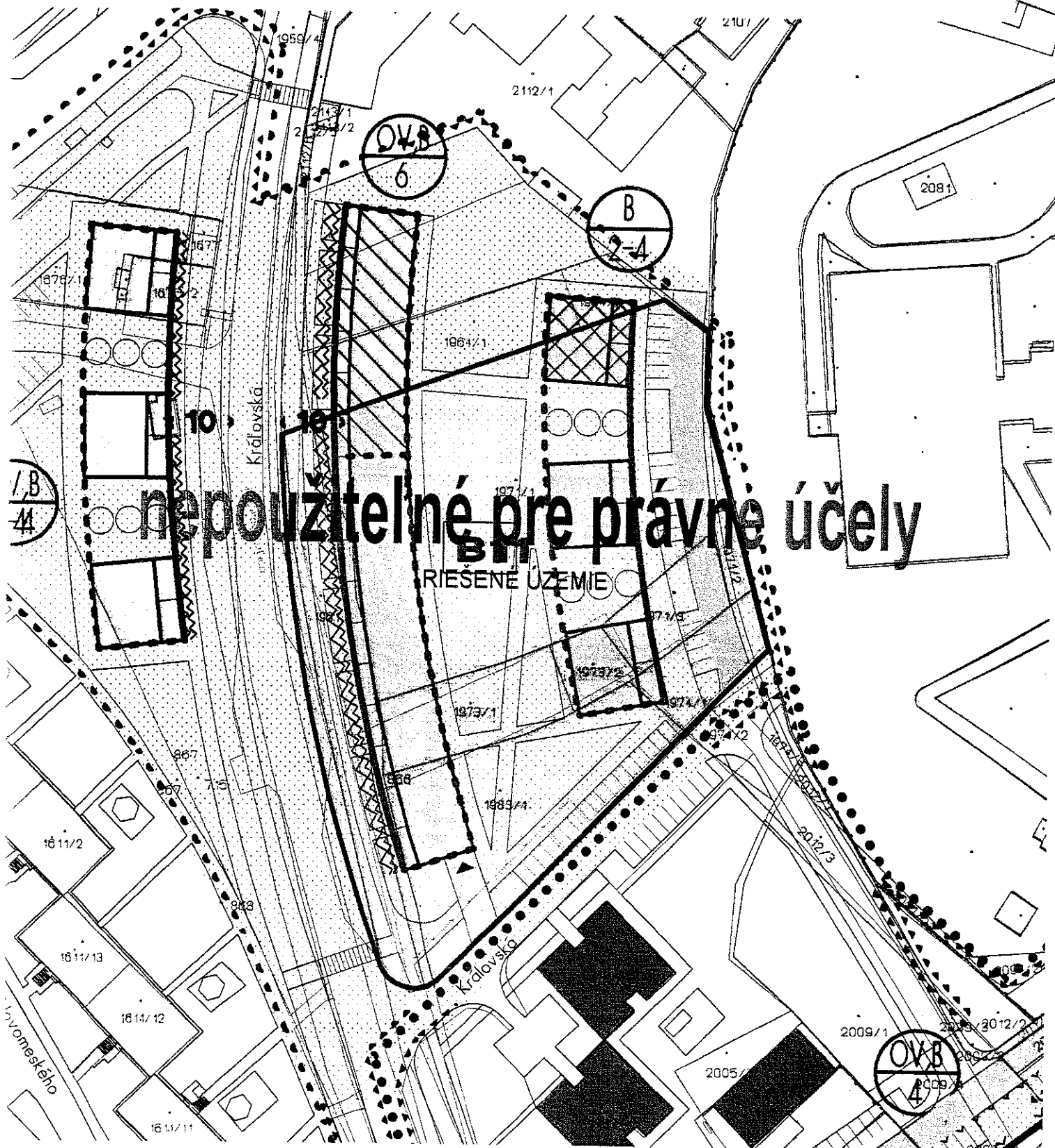
Príloha:

Príloha č. 1 – List vlastníctva č. 1,

plánek

nepoužitelné pro právní účely





A. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

príloha č.3

Riešené územie sa nachádza na Kráľovskej ul. v Šali a pozostáva z pozemkov nachádzajúcich sa v k. ú. Šaľa, p.č. 1971/1, 1973/1, 1973/2, 1973/3 a 1983/1, 1974/1, 1971/2, 1961. Z východnej strany ho ohraničuje areál nemocnice s poliklinikou, z južnej obslužná komunikácia J. Feketeházyho, zo západnej strany cestná komunikácia na Kráľovskej ul. a zo severnej hranice s parcelami č. 1964/1, 1964/2, 2112/1 (v súkromnom vlastníctve). V súčasnosti sa na uvedenom území nenachádzajú trvalé stavby, donedávna bolo využívané ako záhradková osada a t.č. je bez zodpovedajúceho funkčného využitia.

B. REGULATÍVY VYPLÝVAJÚCE Z ÚZEMNÉHO PLÁNU (ÚPN) MESTA ŠAĽA A ÚZEMNÉHO PLÁNU CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY (ÚPN CMZ) ŠAĽA

1. Regulatívy funkčného využitia

a) Funkčné regulatívy podľa ÚPN CMZ

Základná funkčná charakteristika bloku B11

- vyššia alebo základná vybavenosť, bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie
- enviromentálna vegetácia alebo rekreácia

Prípustná funkčná náplň:

- špecifická vybavenosť
- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke, cirkevné a školské objekty
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
- plochy technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň
- plochy vzrastlej zelene
- drobné stavby rekreačno – športového charakteru
- detské ihriská, nenáročné športoviská,
- hygienické a občerstvovacie zariadenia
- malá architektúra

Nepripustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov
- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi
- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt

b) *Doplňujúce a upresňujúce požiadavky na funkčné využitie*

- v kontakte s uličným priestorom na ul. Kráľovskej: **objekt polyfunkčnej zástavby s doplnkovou funkciou občianskej vybavenosti** (bývanie s doplnkovou vybavenosťou) – uvažuje sa s polyfunkčným objektom s výraznou prevahou bývania a s čiastočným alebo úplným využitím prízemí ako aktívneho parteru s takými prevádzkami vybavenosti (obchod, služby), ktoré nebudú negatívne ovplyvňovať kvalitu bývania v danom a susediacich objektoch;

- vo vnútroblokovej časti územia pri oplotení nemocničného areálu: **objekty obytnej zástavby s charakterom hromadného bývania** (tzv. čisté bývanie) – uvažuje sa s 2, príp. 3 bytovými domami „bodového“ typu s dodržaním zásad regulácie priestorového usporiadania podľa ÚPN CMZ a vlastníckych vzťahov v území.

2. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara:

- kontinuálna resp. prerušovaná, pevne stanovená hranami navrhovanej zástavby

Počet nadzem. podlaží:

- 4 – 6 n.p. na východnej strane Kráľovskej ul.
- 2 – 4 n.p. na západnej strane Kráľovskej ul. a vo vnútrobloku

Počet podzem. podlaží: 0 – 1 p.p.

Počet ustúpených podlaží: 0 – 1

3. Architektonické regulatívy

a) Architektonické regulatívy podľa ÚPN CMZ Šala

- rešpektovanie hľadísk a záujmov pamiatkovej ochrany
 - uplatnenie realizácie novej urbanistickej štruktúry formou komplexne riešenej zástavby mestského charakteru
 - vytvorenie novej kvality mestskej štruktúry
 - rešpektovanie odporúčanej stavebnej čiary
 - rešpektovanie charakteru a merítka štruktúry okolitých blokov
 - uplatnenie prvkov reminiscencie pôvodnej urbanistickej štruktúry – zástavby na nároží Kráľovskej a Hlavnej ul. formou obnovenia pôvodnej stavebnej čiary vo fragmentárnej podobe, eliminovanie nepriaznivého priestorovo-kompozičného efektu hmoty existujúcich bytových domov na ul. Novomeského a Kráľovskej ul. pomocou výstavby nových prvkov štruktúry
 - kladenie dôrazu na kvalitné a komplexné architektonické riešenie novostavieb, rekonštruovaných a prestavovaných objektov a priestranstiev pomocou predchádzajúcej urbanisticko – architektonickej štúdie
 - dôraz na architektonické stvárnenie nároží a parteru zástavby
- dotvorenie vnútroblokových priestorov zeleňou a malou architektúrou

b) Dopĺňujúce a upresňujúce požiadavky na architektonické riešenie

Polyfunkčný bytový dom v kontakte s uličným priestorom uvažujeme riešiť ako sekciový kompaktný blok a bytové domy vo vnútrobloku ako solitéry tzv. bodového typu. Z hľadiska horizontálneho členenia sa môže uplatniť materiálové i dizajnové odlíšenie 1. NP – parteru a príp. tiež najvyššieho podlažia, napr. i formou ustúpeného podlažia. V architektonicko-dispozičnom riešení bytov prednostne využívať výhodnú východo-západnú orientáciu a v prípade sekciového domu zohľadniť tiež kontakt s cestnou komunikáciou na Kráľovskej ul. so zvýšeným dopravným a hlukovým zaťažením. V architektonickom riešení bytových domov klásť maximálnu pozornosť na využitie najmodernejších trendov v súčasnej európskej a svetovej architektúre obytných budov. Celkovú kvalitu architektonického riešenia a obytného prostredia ponímať komplexne vo vzťahu k interiéru i exteriéru navrhovaných objektov vrátane architektonického a urbanistického detailu. Integrálnou súčasťou predkladaného riešenia bude návrh stvárnenia vnútroblokových priestorov a bezprostredného okolia navrhovaných stavieb vrátane koncepcie spevnených plôch, zelene a vybavenia prvkami drobnej architektúry.

4. Dopravné a technické regulatívy

a) Prevádzkové a dopravné regulatívy podľa ÚPN CMZ

- hlavné pešie nástupy z príľahlých komunikácií
- hlavné dopravné vstupy riešiť z Kráľovskej ul. a obslužnej komunikácie vedúcej popri vežových bytových domoch na ul. Kráľovskej do areálu NsP
- zásobovanie riešiť z príľahlých ulíc, resp. vnútroblokových priestorov a podzemia
- parkovanie riešiť v rámci vlastných pozemkov a objektov a na parkoviskách a v garážach v rámci prípustnej pešej dostupnosti

b) Doplnujúce a upresňujúce požiadavky na dopravné riešenie

Pri návrhu riešenia dopravnej obsluhy územia je potrebné vychádzať z dopravného riešenia ÚPN CMZ. V rámci daných priestorových a technických podmienok predpokladáme v polyfunkčnom a bytových domoch dosiahnuť kapacitu min. 110 bytových jednotiek a nešpecifikovaný počet prevádzkových jednotiek, k čomu je potrebné prispôbiť návrh dopravného riešenia a statickej dopravy. Minimálne pri polyfunkčnom objekte je potrebné uvažovať s parkovacou garážou v 1. PP – suteréne. Ostatnú kapacitu státí je potrebné optimálne navrhnuť na teréne formou verejných parkovísk.

c) Regulatívy technickej infraštruktúry podľa ÚPN CMZ

- vybudovanie nových, resp. rekonštrukcia pôvodných inžinierskych sietí
- rozvody sietí riešiť v súlade s napojením ďalších riešených blokov

Dátum/Date: 28.04.2008 Pokladňa/Cashier: 5203600C

Číslo transakcie/Transaction code: 8/0032

Obch. miesto/OPU code: ŠAL1

Supistka hotovosti/Denomination

Potvrdujeme/Transaction: LCD-VKLAD

DEPOSIT

Kusy/Pieces

240

Hodnota/Denom. unit

5.000,00 1

Suma hotovosti/Amount

1.200.000,00

Číslo účtu/Account number: 06627849005/1111

Mázov účtu/Account holder: MESTO ŠAL1A

IX. Vklad/Tx. amount in:

1.200.000,00 SKK

Suma Poplatky/Fee amount:

0,00 SKK

Druh poplatku/Fee method:

8 Na účet/To cl. account

Hotovost celkom/Total amount:

1.200.000,00 SKK

Valuta zúčtovania/Value date: 28.04.2008

0379/2230013302/

Popis/Narrative:

Gešparovics Ladislav

Hotovost celkom/Tot. amount:

1.200.000,00

☐ Vyhlasujem/-e, že peniaže prostriedky použité na vykonanie obchodu sú v mojom/našom vlastníctve a obchod je vykonávaný na môj/naš účet. Hereby I/We declare that the funds used for execution of this deal are in my/our possession and deal is being executed to my/our account.

IDENTIFIKÁcia KLIENKA

Meno a priezvisko klienta/Name and Surname of Client

IDENTIFICATION

P. č. alebo dátum narodenia klienta č. dokladu klienta/Permanent Residence of Client

OF CLIENT

Trvale bydlisko klienta/Permanent Residence of Client

Upozornenie: Za správnosť vyplnenia požiadavčného dokladu (Vklad) zodpovedá klient v zmysle Všeobecných obchodných podmienok Unicredit Bank Slovakia a. s. Warning: Pursuant to the General Business Terms of Unicredit Bank Slovakia a. s. Client shall be responsible for cor

Príj. ID Card No. P. č. alebo dátum narodenia klienta č. dokladu klienta/Permanent Residence of Client

28.04.2008

REALIZOVANÉ

Podpis Klienta/Signature of Client

Podpis za Banku (identifikoval)/Signature verified on behalf of the Bank by