

Zastupitelstvo města Zlína - dne, poř. číslo
29. 6. 2000, 12.

předkládá
František Chvatík, náměstek primátora

zpracoval
ing. Milan Gurecký, ved. odboru správy majetku

předmět jednání

Výstavba nájemních bytů v lokalitě Podlesí firmou Mera - Zlín s.r.o. bez nároků na finanční prostředky z rozpočtu města Zlína

projednáno

4.4.2000, Komise byt. hospodářství, doporučeno ke schválení
6.4.2000, Majetková komise, doporučeno ke schválení
10.4.2000, Finanční a ekonomická komise - 18 členů,
doporučeno 9 hlasy z 11 přítomných ke schválení
RMZ, 17.4.2000, č.j. 189/8R/2000, souhlasí
ZMZ, 4.5.2000, seznámeno se záměrem
RMZ, 29.5.2000, č.j. 287/11R/2000, bere na vědomí doplňující informace

návrh na usnesení

Zastupitelstvo města Zlína

s c h v a l u j e

vstup města Zlín do sdružení o výstavbě s firmou Mera - Zlín s.r.o., IČO 25594591 za účelem výstavby 162 nájemních bytů v lokalitě Jižní svahy - Podlesí, Zlín na pozemcích p.č. 2714/10, 2735/1, 2735/11, 2735/12, 2735/16, 2735/18 k.ú. Zlín v majetku města o celkové výměře do 3500 m² a

b e r e n a v ě d o m í

výpůjčku pozemků p.č. 2714/10, 2735/1, 2735/11, 2735/12, 2735/16, 2735/18 k.ú. Zlín o celkové výměře 15500 m² pro dodavatele stavby firmě Mera - Zlín s.r.o., IČO 25594591 za účelem výstavby 162 nájemních bytů v lokalitě Jižní svahy - Podlesí, Zlín

zdůvodnění

Od roku 1995 se ve Zlíně realizovala výstavba nájemních městských bytů tím způsobem, že investorem bylo město. Jednalo se o bytový dům Slezská 5258 (63 bytů) a Podlesí 5302 (80 bytů). V současné době je rozestavěno dalších 54 bytů v lokalitě Podlesí (dodavatel Zlínstav Zlín a.s.). Financování této výstavby **zatěžovalo městský rozpočet v rozsahu cca 100 - 600.000 Kč na jeden byt.** Dofinancování bylo řešeno státní dotací (320.000,- Kč/byt) a spoluúčastí nájemníků ve formě předplacení nájemného, příp. zálohou na kupní cenu ve výši 7000,- Kč/m².

Záměr města pokytnout předmětnou lokalitu Podlesí, určenou dle ÚP k další bytové výstavbě byl zveřejněn od 20.2. do 21.3.2000 na úřední desce. Byly dodány tři nabídky.

Dvě z nich (Manag Zlín a.s. a Zlínstav Zlín a.s.) nabídly dosavadní systém, t.j. nabídku dodávky stavby bez řešení financování - viz příloha č. 8 a 9.

Třetí nabídka předložila zcela nový systém, t.j. investorem je sdružení město - soukromý investor a odzkoušený model financování sestávající ze státní dotace, hypotečního úvěru a akontace budoucího nájemce, resp. vlastníka po dvaceti letech, **tedy bez zatížení rozpočtu města.**

Tento model výstavby a financování vyhovuje podmínkám přidělení státní dotace na výstavbu nájemních bytů stanovených Ministerstvem pro místní rozvoj ČR. Na základě podrobného právního rozboru byl daný model přijat a schválen ve formě Smlouvy o sdružení v těchto městech naší republiky:

- Olomouc 240 + 60 bytových jednotek
- Pardubice 240 + 240 bytových jednotek
- Brno 800 bytových jednotek
- Ústí nad Labem 345 bytových jednotek
- Přeboram 162 bytových jednotek
- Praha 600 bytových jednotek
- Jičín 60 bytových jednotek

Správnost navrhovaného postupu byla konzultována také s Úřadem pro hospodářskou soutěž - viz přílohy č.2 - 6.

Nesporným kladem navrhovaného řešení je cena 14.900 Kč/m², což ve spojení s modelem financování výše popsaným způsobem nabízí lepší dostupnost bydlení pro středně a nízkopříjmové obyvatele města. V případě umístění výtahu do objektu bude tato cena vyšší.

Další podrobnosti jsou uvedeny v nabídce firmy Mera - Zlín s.r.o., která byla předložena zastupitelstvu města dne 4.5.2000 pod bodem programu č. 14. a nyní je doplněna o podrobný rozbor předloženého modelu financování, který je přílohou tohoto materiálu a řeší vznesené připomínky členů ZMZ ze dne 4.5.2000.

Ustoupením od komplikovaného převodu pozemků na Mera - Zlín s.r.o. a zpět na město je garance řešena složením finanční jistiny na samostatný účet města před zahájením výstavby ve výši ceny pozemku dle CMZ, na kterém bude výstavba probíhat, t.j. 600 Kč x 3500 m² = 2,100.000,-Kč. Pozemek zůstane po dobu výstavby a 20 let v majetku města.

Po případném schválení nabídky firmy Mera - Zlín s.r.o., bude dopracován postup při výběru zájemců o předmětné byty.

Po uplynutí 20-ti letého nájemného budou jednotlivé bytové jednotky převedeny na základě podepsané budoucí kupní smlouvy, následně kupní smlouvy jednotlivým nájemníkům do osobního vlastnictví za symbolickou hodnotu 1,-Kč.

- Příloha: - nabídka firmy Mera - Zlín s.r.o., ZMZ 4.5.2000
1. podrobný rozbor
 - 2.- 6. konzultace s Úřadem pro hospodářskou soutěž
 7. stanovisko fy. BOKO Inženýring s.r.o., Zlín k nabídce
 - 8.- 9. žádosti fy. Manag a.s., a Zlínstav Zlín a.s.

| Řádka | Karta | Titul | Jméno | Příjmení | Strana | Hlasoval(a) |
|-------|-------|-----------|------------|--------------|----------|-------------|
| 1 | 1 | Ing. | Marcel | Berka | ODS | + |
| 2 | 2 | Ing. | Zdeněk | Blažek | ODS | + |
| 3 | 41 | Jana | Bubeníková | | SPHaNK | + |
| 4 | 3 | Bc. | Vojtěch | Cekota | KDU-ČSL | - |
| 5 | 11 | František | Chvatík | | KDU-ČSL | + |
| 6 | 12 | Mgr. | Pavel | Chwaszcz | US | + |
| 7 | 4 | Ing. | Vladimír | Daška | US | + |
| 8 | 5 | PhDr. | Zdeněk | Dostál | ZHN | + |
| 9 | 6 | Karel | Dvorský | | ČSSD | + |
| 10 | 8 | Mgr. | Roman | Herink | KSČM | o |
| 11 | 0 | Ing. | Miroslav | Hladík | ODS | A |
| 12 | 38 | Ing. | Jaroslav | Hrobařík | ČSSD | A |
| 13 | 13 | Martin | Janečka | | ČSSD | + |
| 14 | 14 | RNDr. | Otakar | Kanta | US | + |
| 15 | 0 | Ing. | Jindřich | Karola | OpZ-.... | A |
| 16 | 17 | Ing. | Jiří | Králíček | ČSSD | - |
| 17 | 18 | Ing. | Miloš | Melčák, CSc. | ČSSD | + |
| 18 | 39 | Ing. | Josef | Němeček | KDU-ČSL | + |
| 19 | 19 | Svatava | Nováčková | | ZHN | + |
| 20 | 20 | Mgr. | Zdeněk | Novotný | KSČM | - |
| 21 | 21 | Ing. | Ivan | Páník | ODS | + |
| 22 | 22 | Ing.arch. | František | Petr | ZHN | A |
| 23 | 23 | Josef | Petřík | | ČSSD | o |
| 24 | 24 | Mgr. | Jiří | Pospíšil | ČSSD | A |
| 25 | 26 | František | Rábek | | KSČM | o |
| 26 | 27 | Ing. | Oldřich | Rybařík | ODS | + |
| 27 | 28 | MUDr. | Vladimír | Řihák | ČSSD | + |
| 28 | 40 | Mgr. | Jiří | Severín | ZHN | A |
| 29 | 29 | Ing. | Milan | Soldán | KDU-ČSL | + |
| 30 | 30 | Mgr. | Hynek | Steska | ODS | + |
| 31 | 31 | Ing. | Juraj | Surovič | US | A |
| 32 | 32 | MUDr. | Jiří | Sýkora | ODS | + |
| 33 | 33 | Jaromír | Šebík | | ZHN | A |
| 34 | 34 | Ing.arch. | Adolf | Šrom | ODS | + |
| 35 | 35 | Mgr. | Tomáš | Úlehla | ODS | + |
| 36 | 0 | Ing. | Petr | Venený | KDU-ČSL | A |
| 37 | 37 | Stanislav | Vlček | | KSČM | + |

POČET PŘÍTOMNÝCH : 28
 POČET NEPŘÍTOMNÝCH : 9
 POČET ČLENŮ ZASTUPITELSTVA : 37

PRO HLASOVALO : 22
 PROTI HLASOVALO : 3
 ZDRŽELO SE : 3

(
 '+ - Hlasoval PRO.
 ' o - Zdržel se.
 ' - - Hlasoval PROTI.
 ' A' - Neprezentoval se.
)

Zastupitelstvu města Zlína

Věc: Podrobný rozbor předloženého modelu financování nájemní výstavby firmy MERA – Zlín s.r.o. a další nabídnuté garance

Vážené Zastupitelstvo města Zlína,

dovolte abych tímto dokumentem více objasnil a vyprecizoval některé sporné body nabízeného projektu, které zazněly na posledním zastupitelstvu. Věřím, že danou analýzou se podaří rozptýlit zbylé Vaše pochybnosti týkající se především financování daného projektu v průběhu výstavby, ale i zejména jeho životaschopnost a funkčnost v souvislosti se založením družstva.

Finanční toky vstupující do výstavby a jejich časové použití

- vlastní zdroje firmy MERA společně se stavebním úvěrem
- státní dotace ve výši 320 000,--/ byt. jednotku
- akontace jednotlivých nájemníků

Postup výstavby

1) Stavební firma na základě schváleného projektu zahájí výstavbu z vlastních zdrojů bez nároku jakékoli garance a finančních zdrojů města a jakýchkoli peněz z výběru budoucích nájemníků či čerpaných dotací. Kompletně předfinancuje a zrealizuje hrubou stavbu v součinnosti stavebního dozoru stanoveného městem, kterým je garantováno použití materiálu, technologie výstavby a plnění časového harmonogramu výstavby vyplývající ze smlouvy. Při dalších jednáních jsme dokonce nabídli možnost spolufinancování zmíněného stavebního dozoru, jehož výběr je učiněn městem.

Hodnocení:

Riziko města a jednotlivých budoucích nájemníků = 0%.

Riziko stavební firmy = 100%.

- 2) Je zřízen samostatný účet města, na který jsou odesílány jednotlivé vstupní akontace budoucích nájemníků bez dispozičního práva stavební firmy MERA – Zlín s.r.o.
- 3) Je založen limitní účet v souvislosti s poskytnutými dotacemi u bankovního domu České spořitelny, a.s. Zakladatelem je opět město – stavební firma MERA – Zlín s.r.o. opět nemá dispoziční právo.
- 4) Dále probíhá výstavba přesně podle předem stanoveného a do smlouvy zakotveného harmonogramu v součinnosti se stavebním dozorem města. Je stanoven týdenní cyklus podrobných dohlídek na stavbě.
Při něm stavební dozor ověří prostavěnost a dle přesného položkového rozpočtu, který je součástí smlouvy podepíše míru prostavěnosti v daném časovém úseku.

Po té stavební firma vystaví na tutéž sumu fakturu, která je opět parafována a proplacena.

Vzhledem k časovým podmínkám pro čerpání dotací jsou čerpány právě tyto zdroje.

Peníze jsou obecně čerpány vždy zpětně na základě prostavěnosti odsouhlasené stavebním dozorem města.

V tomto časovém sledu, dále stavební firma předfinancovává danou výstavbu, neboť zejména ve druhé polovině výstavby, kdy dochází k montáži PSV a kompletaci jednotlivých bytových jednotek, jsou jednoznačně finanční toky mnohem rychlejší než finanční pokrytí zpětnou fakturací.

Zhodnocení:

Riziko města = 0%

Riziko budoucích nájemníků = 0%, neboť jejich finanční zdroje nejsou čerpány.

Rizika stavební firmy = 100%, neboť v souvislosti s časovým průběhem výstavby provedené prostavěnosti a ve srovnání s finančním fakturačním plněním nese stavební firma již více jak 50% veškerých nákladů.

Dále probíhá výstavba, její poslední etapa, v níž jsou opětně, na základě prostavěnosti pouštěny z výše popisovaného zřízeného konta města finanční zdroje – z výběr akontací od jednotlivých nájemníků.

Vážené zastupitelstvo,

Navrhuji, aby v případě schválení daného projektu Zastupitelstvem města Zlína byly do smlouvy zakotveny následující garance:

1) Stavební firma složí na samostatný účet města, před zahájením výstavby, finanční jistinu ve výši ceny pozemku, na kterém bude výstavba v daném časovém období probíhat. K tomuto účtu nebude mít stavební firma žádné disponenční právo a v případě nesplnění smluvních podmínek, propadne daná jistina městu Zlín.
Dovolím si znovu připomenout, že nadále platí veškerá ujednání výše popisovaná.

2) Stavební firma MERA – Zlín, s.r.o. zajistí kompletní dofinancování a výstavbu prezentovaného záměru včetně inženýrských sítí, budovaných parkovacích ploch, sadových úprav a řádné kolaudace.

3) Stavební firma MERA – Zlín, s.r.o. přebírá veškerou zodpovědnost za nábor klientů a s ním spojenou dofinancovatelnost daného projektu v předloženém rozsahu včetně jeho zdárné kolaudace.

Poskytnuté jistoty pro budoucí nájemníky

Vzhledem k tomu, že daný projekt je realizován ve spolupráci s bankovním partnerem Českou spořitelnou a. s. využívá se i služeb dceřinné pobočky Živnostenské pojišťovny, prostřednictvím níž jsou daní nájemníci pojištěni.

Toto pojištění sanuje neočekávané životní situace:

- ztráta zaměstnání

- nemoc
- úraz

Je časově sladěno z nájemním vztahem, revolvingu 1 roku, kterým se obnovuje i nájemní smlouva.

Finanční vyrovnání a založení družstva

Na základě řádné kolaudace, kterou kompletně zajišťuje naše firma je učiněno finanční vyrovnání dle následných pravidel:

- finanční náklady nesmí překročit stanovené náklady, neboť jsou jinak plně hrazeny firmou MERA - (smluvní podmínka)
- v případě nižších nákladů dle finanční uzávěrky jsou ušetřené peníze rozděleny mezi účastníky sdružení (město – firmu) dle vložených finančních nákladů. Tudiž město cca 66% (dotace + akontace nájemníků), firma cca 34% (vlastní zdroje + stavební úvěr).

Tento případ uvádíme záměrně, neboť ve městě Olomouci se nám podařilo díky naší obchodní činnosti snížit náklady téměř o 1,5 miliónu korun (informace poskytl náměstek ing. Horák).

Na základě finanční uzávěrky jsou stanoveny přesně finanční podíly, které jsou vloženy do katastru nemovitostí se zástavním právem č.1. ve prospěch státních dotací na dobu 20-ti let.

Ve stejném časovém sledu je založeno Družstvo do něhož samozřejmě vstupuje stavební firma, město a jednotlivý nájemníci. Jejich účast je nezbytná z důvodu získání 4% státního bonusu na základě předloženého stavebního úvěru na úvěr hypoteční. Do tohoto Družstva vstupuje město (správa nemovitosti) s cca 66% podílem s firma MERA s cca 34% podílem, takže při stanovení představenstva a předsedy Družstva dle stanov Družstva, má jednoznačný majoritní podíl město.

Vznik rezervního fondu

Podrobným rozbořem tohoto programového vyhodnocení finančního plnění zjistíme, že daný systém vytváří rezervy z přebytků nájemného, který se ročně řádově pohybuje ve stotisících a za dvacet let můžeme mluvit o částce vyšší jak 10 miliónů korun neboť:

- další rezervy vznikají připsáním 4% bonusu k hypotečnímu úvěru
- snížení úrokové sazby hypotečního úvěru o 3%, neboť je počítán na úrokové zatížení 11%
- úroky, které každým rokem vzniklou finanční sumu navyšují

Finanční rezervy je možno využít na:

- fond rozvoje bydlení
- fond oprav
- opravy vad starého bytového fondu
- rezervy na pokrytí nesplácení nájemného nedisciplinovanými nájemníky

Po uplynutí 20-ti letého nájemného jsou jednotlivé bytové jednotky převedeny na základě podepsané budoucí kupní smlouvy, následně kupní smlouvy, jednotlivým nájemníkům do osobního vlastnictví za symbolickou hodnotu 1,- Kč. Náležitosti jsou uvedeny v budoucí kupní smlouvě, kterou dokládáme. Veškeré podmínky poskytnuté státní dotace jsou více jak 100% splněny a proces je ukončen.

Právní garance

Na základě podrobného právního rozboru byl daný model přijat a schválen ve formě Smlouvy o sdružení těchto městech naší republiky:

- Olomouc 240 + 60 bytových jednotek
- Pardubice 240 + 240 bytových jednotek
- Brno 800 bytových jednotek
- Ústí nad Labem 345 bytových jednotek
- Příbram 162 bytových jednotek
- Praha 600 bytových jednotek
- Jičín 60 bytových jednotek

Věřím, že jsem touto formou dopřesnil vzniklé nejasnosti.

Realizace výstavby místními firmami

Závěrem mi dovoluje návazně konstatovat, že stavební výrobu vyplývající z tohoto projektu budou především realizovat zlínské zavedené stavební firmy v obvyklých zvyklostech stavebního trhu.

Rozšíření standardu

Vzhledem ke vznesenému požadavku na doplnění daného projektu o výtahy jsme přehodnotili projektovou dokumentaci a výtahy jsme do nového řešení zahrnuli. Po ekonomické stránce je však nutno navýšit vstupní akontace každé bytové jednotky o 20 000,- Kč.

S pozdravem a na další spolupráci se těším

Ing. Jiří Ratajský
Obchodní ředitel

Přílohy: Budoucí nájemní smlouva
Budoucí kupní smlouva

SMLOUVA O BUDOUCÍ NÁJEMNÍ SMLOUVĚ Č. .../2000/.....

Budoucí pronajímatele: Správa domovního fondu města Olomouce pověřená Městem Olomouc a MERA - CZECH, a. s., se sídlem Školní 2a, Olomouc, IČO : 45 23 73 10, zastoupená ředitelem Ing. Romanem Zelenkou (dále jen SDF MO)
a

Budoucí nájemce :, rod.č., bytem

uzavřeli v Olomouci níže uvedeného dne podle § 50a občanského zákoníku (dále jen OZ) tuto smlouvu o budoucí nájemní smlouvě :

I. Předmět smlouvy

Účastníci této smlouvy se zavazují uzavřít do 30.4.2001 nájemní smlouvu s těmito náležitostmi :

1. Předmět nájmu

Předmětem nájmu je byt písmeno .., I. kategorie, o ... pokojí(jích), kuchyni a příslušenství, v podlaží bytového domu č. PB 1.1., v Olomouci, ul. Gen. Píky.

Přesný rozsah příslušenství bytu, vybavení a zařízení tohoto bytu je uveden v "Evidenčním listě", tvořícím nedílnou součást této nájemní smlouvy. Stav bytu, vybavení a příslušenství jsou podrobně uvedeny v "Protokolu o převzetí bytu". Přesné vybavení bytu a jeho příslušenství bude specifikováno při podpisu nájemní smlouvy.

2. Doba nájmu

- A. Pronajímatele přenechá byt uvedený v odst. 1 části I. této smlouvy nájemci výše uvedenému /ným/ do nájmu na dobu **u r č i t o u**, na dobu 1 roku ode dne předání bytu budoucímu nájemci.
- B. Nájemní smlouva se po uplynutí této sjednané doby nájmu v případě řádného užívání bytu a plnění povinností plynoucích z nájemní smlouvy automaticky prodlužuje vždy o jeden rok. Takto se nájemní smlouva prodlužuje automaticky, nejdéle však na 20 let. **Po uplynutí 20 let nájemního vztahu a splnění všech podmínek vyplývajících z budoucí nájemní smlouvy, bude s nájemcem sepsána kupní smlouva na shora uvedený byt v souladu se smlouvou o**

budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnictví ke společným částem domu, která je uzavírána současně s touto smlouvou o nájmu.

3. Výše nájemného a výše úhrad za služby spojené s užíváním bytu

Nájemné se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíčně ve výši 50 Kč/m², to je celkem,- Kč/byt.

Nájemné u komory č. na patře činí :

I. varianta : jednorázová finanční spoluúčast ve výši 50% nákladové ceny a 50 Kč/m²/měsíc, to je celkem ,- Kč spoluúčast a měsíční nájem ,-Kč/komora

II. varianta : 14 500,- Kč/m² komory v hotovosti jako předplacené nájemné na dobu 20 let.

Zvolená varianta nájmu komory na patře :

Nájemné u sklepu č. činí :

cena : 10 000,- Kč/m² sklepa v hotovosti jako předplacené nájemné na dobu 20 let, to je celkem:

Nájemné garážovaného stání činí :

I. varianta : 1050,- Kč/měsíc nebo

II. varianta : 100.000,- Kč v hotovosti jako předplacené nájemné na dobu 20 let.

Zvolená varianta nájmu garážového stání :

CELKEM nájem : za byt :

za komoru na patře :

za sklep :

za garážové stání :

V případě, že financující banka, která poskytla hypoteční úvěr na stavbu domu, zvýší úrokové sazby nad 11 % p. a., bude o toto navýšení zvýšeno nájemné.

- A. Výše nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu stanovených podle platných cenových předpisů jsou uvedeny v evidenčním listě.
- B. Úhrada za nájem bytu a úhrada za služby spojené s užíváním bytu nebo zálohy na ně jsou splatné nejpozději do posledního dne měsíce, za který je nájemné placeno.
- C. Úhradu za služby placené zálohově je pronajímatel domu povinen vyúčtovat nájemci v dohodnutých lhůtách. Nedoplatky nebo přepjatky z vyúčtování jsou splatné do 30-ti dnů po doručení vyúčtování nájemci.
- D. Nezaplátí-li nájemce úhrady za nájem bytu a služby (zálohy na ně) nebo jejich doplatky podle vyúčtování do 5-ti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli domu

- poplatek z prodlení ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení. Prodlení s placením po dobu delší 3 měsíců může být důvodem k výpovědi nájmu bytu.
- E. Změny měsíční úhrady a služeb spojených s užíváním bytu budou zaznamenávány v evidenčním listě.
 - F. Nájemce bytu oznámí pronajímateli změny v počtu členů domácnosti do 30-ti dnů po jejich vzniku.
 - G. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že veškeré drobné opravy v předmětném bytě budou prováděny na náklady nájemce.

4. Zánik nájmu bytu

Nájem bytu končí těmito způsoby:

- A. Písemnou dohodou sjednanou mezi nájemcem a pronajímatelem.
- B. Uplynutím sjednané doby nájmu, vyjma případu, že nedojde k postupnému prodlužování doby nájmu dle čl. I, odst. 2, písm. B) této smlouvy.
- C. Písemnou výpovědí za podmínek stanovených v § 711 občanského zákoníku.

V případě ukončení nájmu bytu před uplynutím nájemní doby je nájemce povinen byt vyklidit a vyklizený odevzdat správci domu, a to se vším vybavením a zařízením, ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k normálnímu opotřebení při řádném užívání a údržbě. O odevzdání bytu správci domu se musí pořádat zápis.

V případě zániku nájmu dle čl. I, odst. 4, odstoupí budoucí pronajímatel od Smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnictví ke společným částem domu.

5. Finanční vyrovnání

V případě zániku nájmu bytu před uplynutím 20 let se strany finančně vyrovnají následujícím způsobem. Nájemci bude vrácena záloha na kupní cenu bytu v plné výši. Dále bude vrácen alikvótní podíl z uhrazeného nájemného, který vychází ze vzorce

$$VČ = x - [x * (y/240)]$$

Legenda : VČ – vrácená částka,

x – celková výše uhrazeného nájemného za dobu užívání (v Kč),

y - počet „odbydlých“ měsíců,

240 – počet měsíců za 20 let (celková doba nájmu).

6. Výměna bytu

V případě pronajímatelem schválené dohody o výměně bytu uvedeného v čl. I, odst. 1) této smlouvy s bytem jiným, je budoucí nájemce povinen převést práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnictví ke společným částem domu a pozemku na nového nájemce, a to nejpozději do 3 dnů ode dne schválení této dohody.

II. Závěrečná ustanovení

1. Budoucí nájemce nesmí v bytě provádět stavební úpravy či jinou podstatnou změnu bez souhlasu budoucího pronajímatele, a to ani na vlastní náklady.
2. Pokud smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech budoucího nájemce a pronajímatele vyplývajících z nájemního poměru ustanovení občanského zákoníku a předpisů souvisejících.
3. Dodatky k této smlouvě musí mít písemnou formu.
4. Podmínkou uzavření této smlouvy je uhrazení zálohy na kupní cenu bytu, což se stalo před uzavřením této smlouvy a což účastníci této smlouvy svými podpisy potvrzují. V případě, že záloha na kupní cenu bytu je hrazena ze stavebního spoření a uhrazení se zpozdí z důvodu na straně stavební spořitelny, postačí k uznání zaplacení zálohy na kupní cenu bytu závazný bankovní příslib vystavený stavební spořitelnou a předaný budoucímu pronajímateli do 30.4.2000. V případě nepředložení bankovního příslibu nenabude tato smlouva účinnosti a budoucí nájemce bude nahrazen jiným zájemcem o byt.
5. V případě, že budoucí pronajímatel založí právnickou osobu za účelem vlastnictví a správy bytového domu ve kterém se předmětný byt nachází, přechází práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na tuto právnickou osobu.
6. Smlouva nabývá účinnosti podpisem obou smluvních stran, zaplacením zálohy na kupní cenu a uzavřením Smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnictví ke společným částem domu a pozemku.

V Olomouci dne

.....
budoucí nájemce

.....
Ing. Roman Zelenka
ředitel SDF MO

SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ O PŘEVODU VLASTNICTVÍ K BYTU A SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU KE SPOLEČNÝM ČÁSTEM DOMU A POZEMKU

Budoucí prodávající : Město Olomouc , se sídlem Horní náměstí 1, 771 27 Olomouc,
IČO: 299 308, bankovní spojení: ČS Olomouc 27 – 6056454 - 818/0800,
zastoupené: Ing. Jaromírem Czmerem, náměstkem primátora a
MERA - CZECH a.s., se sídlem : Švédská 3, 770 00 Olomouc, IČO : 25537211,
bankovní spojení : ČS Prostějov, č. účtu : 2539756 - 708/0800, zastoupené :
předsedou představenstva ing. Radkem Menšíkem

a

budoucí kupující :, rod.č., bytem

uzavřeli v Olomouci níže uvedeného dne podle § 50a Občanského zákoníku (dále jen OZ) tuto smlouvu o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku :

Předmět budoucí smlouvy

I.

Předmětem této smlouvy je převod vlastnického práva k bytu po jeho dokončení z budoucích prodávajících na budoucího kupujícího.

II.

Budoucí prodávající zajistí investiční výstavbu obytných domů v lokalitě k.ú. Olomouc - Neředín. Budoucí kupující byl podrobně seznámen s tímto záměrem. Součástí této výstavby je i byt, který je předmětem této smlouvy. Budoucí kupující se seznámil s parametry bytu a s podmínkami jeho převodu, jakožto i s právy a povinnostmi, jak budoucího prodávajícího, tak i budoucího kupujícího a projevili vážný zájem o uzavření této smlouvy, která je zavazuje k dále uvedeným povinnostem, ale zároveň opravňuje, v případě řádného plnění této smlouvy, uzavřít dle sjednaných podmínek následně smlouvu o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku.

Práva a povinnosti budoucích prodávajících

III.

Budoucí prodávající se zavazují zajistit na pozemku p.č. 487/1 v k.ú. Neředín, doloženém geometrickým plánem, výstavbu obytného domu, jehož součástí bude i byt a společná část domu, které jsou předmětem této smlouvy.

Budoucí prodávající se zavazují, že po ukončení dvacetiletého nájmu v souladu s nájemní smlouvou, která bude po kolaudaci bytu uzavřena dle smlouvy o budoucí nájemní smlouvě uzavřou kupní smlouvu na byt, který je předmětem této a nájemní smlouvy do vlastnictví budoucího kupujícího a dále na společné části, pozemek včetně inženýrských sítí do spoluvlastnictví všech majitelů bytů v bytovém domě (BD), vše za zůstatkovou cenu 1,- Kč.

Práva a povinnosti budoucích smluvních stran

IV.

Smluvní strany se dohodly, že ve sjednané lhůtě uzavřou kupní smlouvu s těmito podstatnými náležitostmi :

Předmět budoucí kupní smlouvy

IV.a)

Předmětem budoucí kupní smlouvy bude byt v k.ú. Neředín na pozemku p. č. 487/1, blok PB 1.1, podlaží NP, písmeno bytu ..., o výměře m². Součástí převáděného bytu budou dále zařizovací předměty, které jsou specifikovány v evidenčním listě, který bude nedílnou součástí budoucí nájemní smlouvy.

Cena předmětné bytové jednotky

IV.b)

Budoucí prodávající se zavazují prodat budoucímu kupujícímu tento byt za zůstatkovou cenu 1,- Kč a budoucí kupující se zavazuje za tuto kupní cenu byt koupit a přijmout do svého výlučného vlastnictví na základě písemné výzvy prodávajícího, nejpozději však do 3 měsíců.

V souvislosti s tím (v souladu se zákonem 72/94 Sb.) se budoucí prodávající zavazuje prodat budoucímu kupujícímu ideální část společných částí domu a to : přípojky, rozvody médií, střechu, základy, schodiště, komíny a další stavební prvky, které jsou součástí stavby. Pod společné části domu patří i podlahy a stropy, přičemž budoucí kupující se na základě toho stane ideálním spoluvlastníkem těchto společných částí domu. Dále se zavazují budoucí prodávající prodat budoucímu kupujícímu ideální část pozemku a to v poměru odpovídajícímu výši jeho spoluvlastnického podílu na společných částech budovy.

Způsob stanovení ceny

IV.c)

Způsob stanovení kupní ceny bytu a ideálního spoluvlastnického podílu ke společným částem domu, pozemku a její zaplacení byl stanoven vzájemnou dohodou smluvních stran následovně :

1) Vzájemně sjednaná kupní cena za uvedené nemovitosti činí :

- za byt v BD č. PB 1.1, označení podlaží NP, byt písmeno o výměře m² včetně ideálního spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku pod domem,- Kč včetně DPH.

Záloha na byt z kupní ceny,- Kč včetně DPH činí,- Kč

- za garážové stání v BD č. --- , garážové stání č. ---, měsíční pronájem: -----, celková kupní cena činí: ----
- za komoru na patře v BD č. PB 1.1., podlaží ---, komora č. ---, měsíční pronájem činí: ---,- Kč , celková kupní cena činí: ---,- Kč

- Záloha na komoru na patře činí ---,- Kč

- za suterénní komoru v BD č. PB 1.1., komora č., , celková kupní cena činí:,- Kč

Prodejní cena činí celkem,- Kč, tj. slovy korun českých včetně DPH.

2) Kupní cena bude uhrazena následovně :

záloha ve výši :,- Kč, slovy : korun českých, bude uhrazena na účet Města Olomouce u ČS, a.s., č. ú. 29022-1801731369/0800, variabilní symbol – , specifický symbol – 0022, do 2000. Zbývající část kupní ceny,- Kč, slovy: korun českých, bude uhrazena formou dvacetiletého nájemného.

Budoucí kupující souhlasí s tím, že v případě poškození bytu, bude záloha za kupní cenu na byt použita v případě předčasného ukončení nájmu na uvedení bytu do původního stavu. O tyto náklady bude snížena částka vrácená při ukončení nájemní smlouvy.

Budoucí prodávající přenechají byt uvedený v odst. IV.c) – 1 této smlouvy budoucímu kupujícímu do nájmu na dobu 20 ti let v souladu s uzavřenou nájemní smlouvou uzavřenou v souladu se smlouvou o budoucí nájemní smlouvě č. .../2000/..... ze dne Budoucí prodávající se zavazují prodat budoucímu kupujícímu pronajatou bytovou jednotku do osobního vlastnictví a podíl na společném majetku po ukončení nájemní doby za zůstatkovou hodnotu tohoto bytu ve výši 1,- Kč.

V případě nezaplacení celé kupní částky dle čl. IV.c) formou měsíčního nájmu dle nájemní smlouvy nebude kupní smlouva uzavřena.

V případě, že na základě požadavků budoucího kupujícího bude provedena v průběhu výstavby změna dispozičního řešení bytu a po skutečném provedení těchto změn budoucí kupující odstoupí od této smlouvy je povinen, na základě přesného položkového vyčíslení dodavatelskou firmou dle aktuálních ceníků, uvedenou sumu uhradit do 14 dnů. K zaplacení bude vyzván budoucími prodávajícími písemnou formou doporučeným dopisem. V případě nepřevzetí dané písemnosti se počítá 15ti denní lhůta na doručení a potom je dopis považován za doručení. Vyčíslená finanční kompenzace za neuhrazení nákladů bude v případě nezaplacení úročena 0,1% za každý den prodlení splatnosti.

3) Budoucí prodávající se zavazují zajistit výstavbu nejpozději do 30.11. 2000. Tato sjednaná doba plnění se prodlužuje jen v případě objektivních příčin (živelní pohroma, extrémní nepřízeň počasí, nález válečné munice, archeologický nález a pod.).

Oprávnění budoucích prodávajících

V.

Budoucí kupující má právo změnit některé náležitosti základního vybavení bytu (viz příloha 1), avšak za předpokladu, že tyto změny nenaruší řádné a včasné provedení stavby a budoucí prodávající s nimi vysloví souhlas. Tyto požadavky na změny může uplatnit nejpozději do 1.4.2000 (dispoziční změny), do 15.6.2000 (změna standardního vybavení).V návaznosti na výše uvedené změny si vyhrazuje budoucí prodávající právo na zvýšení kupní ceny prováděného bytu sjednané v předchozích ustanoveních této smlouvy, a to v poměru k nárůstu objemu cen, materiálu a prací, k nimž došlo v souvislosti s předmětnými změnami nad stanovený standard vybavení bytu, který je specifikován v příloze této smlouvy. Zvýšení ceny musí být písemně odsouhlaseno budoucími prodávajícími a budoucím kupujícím před započítáním prací.

Dále má budoucí prodávající právo na zvýšení kupní ceny pokud by v mezidobí od uzavření této smlouvy do dokončení sjednaného díla došlo rozhodnutím vlády ke zvýšení DPH u některých prací či dodávek.

Podmínky převodu vlastnictví

VI.

Budoucí prodávající se zavazují před uzavřením smlouvy o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnictví ke společným částem domu a pozemkům seznámit budoucího kupujícího se stavem těchto nemovitostí a budoucí kupující se zavazuje se s tímto stavem ke dni předání a převzetí bytu seznámit.

VII.

V případě, že budoucí kupující neuzavře s budoucími prodávajícími do 3 měsíců smlouvu o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnictví ke společným částem domu a pozemků, ačkoliv byl k uzavření této smlouvy písemně vyzván, má se za to, že budoucí kupující od uzavření této smlouvy odstoupil.

Odstoupení od smlouvy

VIII.

V případě, že nájem bytu, který byl uzavřen na základě Smlouvy o budoucí nájemní smlouvě, zanikne, odstoupí budoucí prodávající od Smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnictví ke společným částem domu.

Přechod práv a závazků

IX.

Práva a závazky vyplývající z této smlouvy přechází na právní nástupce obou smluvních stran. Daná práva a závazky přecházejí na právního nástupce budoucího kupujícího pouze v případě, že tento právní nástupce nemá v den smrti budoucího kupujícího vlastní byt ve smyslu ustanovení § 706 Občanského zákoníku. V případě, že daná práva nepřejdou na právní(ho) nástupce zemřelého budoucího kupujícího, mají dědicové právo na finanční vyrovnání dle čl. X. této smlouvy.

Finanční vyrovnání

X.

V případě zániku nájmu bytu před uplynutím 20 let dohodou se smluvní strany dohodly na následujícím způsobu vyrovnání a ukončení této smlouvy o budoucí kupní smlouvě:

Záloha na kupní cenu bytu bude budoucímu kupujícímu vrácena v plné výši.
Z uhrazeného nájemného bude vrácena bud. kupujícímu částka vypočtená dle tohoto vzorce :

$$V\check{C} = x - [x * (y/240)]$$

Legenda : VČ – vrácená částka,
x – celková výše uhrazeného nájemného za dobu užívání (v Kč),
y - počet „odbydlených“ měsíců,
240 – počet měsíců za 20 let (celková doba nájmu).

Účinnost této smlouvy

XI.

Smlouva o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnictví ke společným částem domu a pozemku, nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a připsáním zálohy kupní ceny za byt dle čl. IVc, odst. 2) na účet budoucích prodávajících. V případě, že budoucí kupující neuhradí výše uvedenou zálohu na byt, ve lhůtě uvedené v čl. IV.c.) odst. 2) pozbývá tato smlouva platnosti.

Výměna bytu a další

XII.

V případě budoucím prodávajícím schválené dohody o výměně bytu uvedeného v čl. IVa) této smlouvy s bytem jiným, je budoucí kupující povinen převést práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na nového nájemce, a to nejpozději do 3 dnů ode dne schválení této dohody. V případě, že budoucí prodávající založí právnickou osobu za účelem vlastnictví a správy bytového domu, ve kterém se předmětný byt nachází, přechází práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na tuto právnickou osobu.

Závěrečná ustanovení

XIII.

Tato smlouva byla vyhotovena ve třech vyhotoveních, přičemž po jednom z nich obdrží každá ze smluvních stran. Účastníci této smlouvy prohlašují, že si smlouvu přečetli, že souhlasí s jejím obsahem, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

V Olomouci

Dne:.....

Dne:.....

.....
budoucí prodávající

.....
budoucí kupující

Přílohy: 1. základní vybavení bytu, 2. dispoziční řešení bytu, 3. technická zpráva

Příloha č. 1 ke smlouvě o budoucí smlouvě

Základní vybavení bytu

kuchyně

- páková baterie chromová
- obklad mezi horní a dolní skříňkou kuchyňské linky v ceně 300,- Kč/m²
- podlaha je tvořena dlažbou v ceně 350,- Kč/m²
- dveře standardní imitace dub, 2/3 prosklené, popř. plné, kování dveří mosaz
- kuchyňská linka z lamina délky 150cm včetně sporáku MORA , digestoře MORA a nerezového dřezu
- spižní skříň

koupelna

- bílá smaltovaná vana příp. sprchový kout se zástěnou, obezděné a obložené keramickým obkladem tuzemské výroby dle vzorkovníku, cena 300,-Kč./m², chromová páková baterie
- bílé keramické umyvadlo s chromovou pákovou baterií
- obklad do výšky 180 cm v ceně 300,- Kč/m².
- podlaha tvořena dlažbou tuzemské výroby dle vzorníku, cena 350,-Kč./m²
- dveře standardní imitace dub, plné, kování mosaz
- osvětlovací těleso typ MASSIVE
- odvětrání

toaleta

- WC je standardní v bílé barvě
- obklad do výšky 150 cm v ceně 300,- Kč/m².
- podlaha bude tvořena dlažbou v ceně 350,- Kč/m²
- dveře standardní imitace dub, plné, kování mosaz
- osvětlovací těleso typ MASSIVE
- odvětrání

pokoje

- podlaha v obývacím pokoji bude tvořena plovoucí podlahou s možností výběru odstínu
- v ostatních pokojích bude podlaha tvořena ekologickou lazurovanou dřevotřískou
- dveře standardní imitace dub, prosklené ze 2/3 , kování dveří mosaz, dubové prahy

předsíň, komora

- podlaha bude tvořena dlažbou v ceně 350,- Kč/m²
- komora má standardní plné dveře imitace dub, kování dveří mosaz
- v předsíni osvětlovací těleso MASSIVE

balkón

- podlaha bude tvořena mrazuvzdornou dlažbou
- ocelové zábradlí v bílé barvě

vchod

- vchodové dveře budou protipožární s povrchovou úpravou tvořenou folií Intakryl v imitaci dřeva, kování dveří hliník
- Všechny zárubně budou natřeny bílou barvou. Okna a balkonové dveře budou plastová v barvě bílé, parapety - bílé lamino. Všude budou instalovány zásuvky a vypínače světel, anténní svod STA včetně antény bude umístěn v obývacím pokoji. V chodbě bytu bude instalována zásuvka na telefon. (je nutno požádat na Telecomu o přidělení čísla). Každý byt je opatřen elektrickým vrátným a zvonkem. Každé topné těleso bude opatřeno čidlem pro odpočet nákladů a termostatickou regulační hlavici. V instalační šachtě jsou umístěny vodoměry na teplou a studenou vodu.

Příloha č. 3 ke smlouvě o smlouvě budoucí Technická zpráva

Daný technický popis bytového domu, včetně jeho vybavenosti, je nedílnou součástí výše uvedené smlouvy a je zárukou použitých materiálů tak, jak byly domluveny při podpisu smlouvy.

U domu je navržen bazbariérový vstup do přízemí domu, který zajišťuje rampa opatřená zámkovou dlažbou, což umožňuje protiskluzový přístup do domu a zlepšuje estetiku. V suterénu domu jsou umístěna garážová stání a suterénní komory. Obvodové zdivo suterénu je zhotoveno z keramických bloků, které jsou v nadzemní části doplněny o tepelnou izolaci z důvodu přerušení tepelných mostů. Podlaha je tvořena z železového betonu vyztuženého kari sítí. Vjezdy do domu jsou uzavřeny lamelovými vraty .

Nosný systém je kombinací železobetonové skeletové kostry s viditelnými průvlaky a obvodového zděného pláště, který je tvořen z keramických bloků. Daný systém odbourává vodorovné a svislé spáry při zdění, čímž se přeruší tepelné mosty a sníží se podstatně tepelné ztráty objektu. Dané zdivo je vhodné i pro další instalaci trubních a elektrických rozvodů.

Stropní konstrukce je ze železobetonových stropních panelů s viditelnými průvlaky. Na stropní desce je uložena tepelná a zvuková izolace stropů. Nášlapnou vrstvu podlahy tvoří plovoucí podlaha, ekologická dřevotříska a dlažba. V místě koupelny a WC je podlaha tvořena keramickou dlažbou.

Jednotlivé přičky jsou zhotoveny z tvámic Ypor. Dělicí zdivo mezi jednotlivými byty je vyzděno z keramických tvarovek, zabezpečujících zvukový útlum. Zdivo koupelen a WC je obloženo keramickým obkladem tuzemské výroby v ceně 300,- Kč. Podlaha je tvořena keramickou dlažbou v ceně 350,- Kč. Ceny jsou uvedeny včetně DPH.

Střešní konstrukce je tvořena dřevěnými příhradovými vazníky. Střešní krytina je eternitová. Krytina mansard je tvořena kanadským šindelem. Stropní konstrukce posledního podlaží je tvořena protipožárním sádrokartonem.

Vnitřní dveře jsou v základním provedení plné nebo ze dvou třetin prosklené s povrchovou úpravou v barvě imitaci dřeva. Shrnovací dveře jsou plastové s magnetem.

Plastová okna a dveře budou zaskleny izolačním dvojsklem Ditherm.

Dům bude napojen na horkovodní řád, zásobující areál Globus. V objektu je navržena dvoutrubková horkovodní soustava s nuceným oběhem. Dům bude mít vlastní výměňkovou stanici s regulací a měřením umístěnou v suterénu. Každé těleso bude mít čidlo pro odpočet nákladů a termostatickou regulační hlavici. Vaření je navrženo na elektrických spotřebičích.

Vážení nájemci, doufáme, že jsme se našim řešením dostali na takovou úroveň, která by Vám do budoucna zajistila klidné a spolehlivé bydlení.

Ing. Jiří Ratajský
Obchodní ředitel

12. ZÁMĚŘENÍ 29.6.2010

9. Odpis pohledávek města Zlína

Příl. č. 9

p. Řihák

Dotaz, zda by bylo možné zveřejnit jména neplatičů v tisku?

p. Novotný

Dotaz, zda byl FEK, či někomu jinému předložen materiál, který by byl vypovídající v tom smyslu, co bylo uděláno pro to, aby pohledávky byly pro město získány?

- p. Dostál - všechny byly vymáhány, u některých samozřejmě je částka tak nízká, že poplatek, který bychom v případě soudního vymáhání uplatnili, by byl vyšší než částka, kterou můžeme získat. To jsou okolnosti, které se zde také promítají.
- p. Novotný - je mi jasné, že na tomto stavu už nic nezměníme. Přimlouval bych se za to, aby pro pohledávky, které tady uvedeny nejsou, mám na mysli další roky, aby se tam objevila hmotná zainteresovanost zodpovědných pracovníků ÚMZ.

p. Rábek

Myslím si, že skládka Suchý důl nemůže být dojná kráva každý rok, abychom z ní smazávali nesplacené platby. Někteří zastupitelé se snaží získat 50 - 100 tis. finanční dary pro město, na druhé straně je vypustíme komínem. Považuji to za nedostatečnou starostlivost o finanční prostředky města. Už ve FEK jsem se zdržel hlasování, nepodpořil jsem výmaz těchto pohledávek.

p. Dostál - jistě víte, že se o těchto věcech jednalo, jde o případy z r. 93, 94.

p. Janečka

Míníme odpisem vytvoření opravných položek?

p. Mikel - ne.

- p. Janečka - takže celé tyto pohledávky vyjmete z účetnictví a budou zlikvidovány? A opravné položky jsou na to vytvořeny? Navrhují vytvořit opravné položky do výše 100 % a pohledávky dále vymáhat, příp. i konkursní cestou. Je to nejjednodušší a je to standardní způsob řešení pohledávek u všech podniků, kdy na pohledávky, které se nesplácí, jsou vytvořeny opravné položky a tyto mohou být vytvořeny až do výše 100 %, máme je v účetnictví zaprávkované, ale pořád nám v účetnictví visí, že je tam máme a můžeme je nadále vymáhat. Navrhují tento postup a dávám návrh na usnesení takový, že neschvaluje odpis pohledávek a na příští zastupitelstvo doporučuji připravit materiál o tom, jak tyto pohledávky řešit.

p. Dostál

V tomto okamžiku bych do toho vstoupil s tím, že vaše připomínka je zapsána a bude v zápise o tomto jednání. Já navrhuji stažení bodu z dnešního jednání.

14. Výstavba nájemních bytů v lokalitě Podlesí firmou Mera - Zlín s.r.o., bez nároků na finanční prostředky z rozpočtu města Zlína

Příl. č. 14

p. Chvatík

Materiál byl rozjednan na minulém zastupitelstvu ve večerních hodinách. Jelikož bylo přítomno málo zastupitelů, materiál jsem stáhl. Od té doby byl materiál doplněn. Jedná se o nový systém, investorem je sdružení - město, soukromý investor a odzkoušený model financování, který se skládá ze státní dotace, hypotečního úvěru a akontace budoucího nájemce, resp. vlastníka po 20 letech. Zásadní změna proti minulosti - bez zatížení rozpočtu

města. Tento model výstavby a financování vyhovuje podmínkám přidělení státní dotace. Na základě podrobného právního rozboru, který je také přiložen, byl tento model přijat a schválen v dalších městech naší republiky - v Olomouci, Pardubicích, Brně, Ústí nad Labem, Příbrami, Praze a Jičíně. Nesporným kladem je cena do 15 tis./m², v tomto případě 14 900,-- Kč/m². Další podrobnosti jsou uvedeny v nabídce firmy MERA, která byla předložena zastupitelstvu 4. 5. pod bodem programu č. 14 a nyní je doplněna o podrobný rozbor předloženého modelu financování a řeší vznesené připomínky členů zastupitelstva dne 4. 5. Ustoupením od komplikovaného převodu pozemků na MERA Zlín, jak to bylo v minulém materiálu a zpět na město, je garance řešena složením finanční jistiny na samostatný účet města před zahájením výstavby ve výši ceny pozemku v celkové částce 2,1 mil. Kč. Pozemek zůstává po celou dobu výstavby a 20 let v majetku města. Po případném schválení nabídky fy MERA bude dopracován postup při výběru zájemců o předmětné byty. Po uplynutí 20-ti letého nájemného budou jednotlivé bytové jednotky převedeny na základě podepsané budoucí kupní smlouvy, následně kupní smlouvy jednotlivým nájemníkům do osobního vlastnictví za symbolickou cenu 1,-- Kč. Upozorňuji na příl. č. 7 - stanovisko fy Boko inženýring k nabídce, tzn. posouzení technického stavu stávající výstavby v Olomouci p. Kolaříkem. Je zde přítomen p. ředitel Ing. Ratajský, na vaše další dotazy odpoví.

p. Rábek

Na minulém zasedání jsem tento materiál blokoval s tím, že fy MERA nedodržela připomínky, které jsme měli v Baťově vile i s p. Páníkem a dalšími členy zastupitelstva, aby standard 4 podlaží rozšířili na výtahy. Jsou zkušenosti, že podle normy do 4 podlaží výtahy být nemusí, ale pokud tam žijí starší občané, je to pro ně katastrofa. Firma to na minulé zastupitelstvo nezvládla, řekli jsme ne, až prokáží vstřícný projev. V dnešním materiálu je podmínka splněna. Je tu ale ještě maličkost, kterou chce říci p. Novotný po zkušenostech s kempeličkami a s firmou Carioca, aby se pan ředitel zavázal svým tělem, duší nebo směnkou, že s penězi, které dostane jako státní dotaci, neodjede na nejmenované ostrovy.

p. Bubeníková

Dotaz na p. ředitele - na Zlínsku je převis stavebních firem, které se potýkají s nedostatkem zakázek, a my si sem pouštíme další stavební firmy. Žádám o osvětlení odstavce: „závěrem mi dovoluje návazně konstatovat, že stavební výrobu, vyplývající z tohoto projektu, budou především realizovat zlínské, zavedené stavební firmy v obvyklých zvyklostech stavebního trhu“. Ráda bych věděla, se kterými firmami a jak je to domluvené?

Hlasování č. 29 - možnost vystoupení pro p. Ratajského:

Pro: 27

Proti: 0

Zdrželi se: 3

Návrh byl přijat.

Ing. Ratajský, ředitel firmy MERA

ad) dotaz p. Rábka - pro nedotknutelnost státních dotací, které do tohoto projektu vstupují, samozřejmě stejně jako v jiných městech navrhujeme zřízení samostatného konta města, na které naše firma po dobu výstavby nebude mít dispoziční právo. Je tím myšleno následující, že státní dotace budou čerpány až v dalším pořadí výstavby. To znamená, že naše firma provede a vloží svůj díl v předstihu, před čerpáním státních dotací a před čerpáním finančních zdrojů jednotlivých nájemníků a tyto peníze ze státních dotací budou použity na základě odborného dozoru, který bude stanoven městem na základě prostavěnosti, na základě plnění harmonogramu výstavby, na základě plnění všech regulí. Tím je dána 100 % jistota, co se týká kontroly peněz.

ad) dotaz p. Bubeníkové - jsou již podepsané předběžné smlouvy, pokud materiál bude schválen. Znamená to, že díl stavební výroby bude ponechán ve městě Zlíně.

p. Bubeníková - kdy konkrétně bude jasné, se kterými firmami budete spolupracovat?

p. Ratajský - konkrétně jsme jednali s majoritní firmou, která by do toho vstoupila. Je to firma

Manag.

p. Berka

Bylo zde řečeno, že by tam byl určitý podíl zlínských firem. Jak velký podíl to bude v procentech? Jedná se jenom o firmu Manag?

p. Ratajský - firma Manag, jako generální dodavatel u této stavby, pro naši firmu rozhodne o subdodávkách mezi místními firmami, bude se tedy jednat i s dalšími místními firmami. Řekl bych, že díl přenesených zakázek bude povětšinou ponechán firmě Manag.

Hlasování č. 30 - o původním návrhu:

Pro: 26

Proti: 2

Zdrželi se: 3

Návrh byl přijat.

15. Prodej bytových jednotek v domech podle „Pravidel pro prodej bytů, domků a půldomků v majetku města Zlína“

Přil. č. 15

Hlasování č. 31 - o původním návrhu:

Pro: 30

Proti: 0

Zdržel se: 0

Návrh byl přijat.

16. Dům na půl cesty

Přil. č. 16

p. Rábek

My na ÚMZ nemáme dost odborníků, že se musí žádat někdo z Charity na dozorování a poradenství? Ředitelka DD p. Mikšovičová zaručuje kontakty s bývalými svěřenci, až budou umístěni v Domě na půl cesty. Na co domlouvat ještě další poradenství z Charity, není to dvojkolejnost?

p. Chvatík - tříští se zde názory členů zastupitelstva. Pan Pospíšil požadoval ještě tvrdší dozor v tomto objektu. To, že tam budou docházet pracovnice DD dle dohody s p. řed. Mikšovičovou, je jejich dobrá vůle. Po dohodě v příslušných komisích, s Odborem sociálních věcí, je naznačeno, že tam Charita bude docházet. Zatím, pokud je mi známo, žádný vztah uzavřen není.

p. Pospíšil

Vzhledem k tomu, že se jednalo o záležitost, ke které se vyjadřuji již delší dobu, bych se na chvíli vrátil do historie, kdy tato diskuse ohledně Domu na půl cesty, či bytech pro děti z dětských domovů začala. V případě zrušení mateřských školek před rokem se jednalo o využití objektů. Už tehdy vzhledem k blízkosti DD bylo řečeno a dalo by se to najít v usnesení KVV někdy z 06/99, kdy komise doporučila, aby v tomto domě byl zřízen Dům na půl cesty, tzn. nikoliv byty. Tehdy ředitelka DD řekla, že by byty nenaplnila, bylo řečeno, že zbylé prostory by mohly být nabídnuty jinému subjektu. KVV se tehdy přiklonila k tomu, aby 2. patro bylo dáno pečovatelské službě a až bude dětí přibývat, aby se pro ně uvolnily. Samozřejmě RMZ nemusí ve své kompetenci stoprocentně respektovat doporučení komise, komise je pouze doporučující orgán. RMZ se rozhodla a usnesením z 21. 2. 2000 schválila Pravidla přidělování bytů v objektu bývalé MŠ Kamenná. V tomto usnesení se neobjevil výraz Dům na půl cesty. Tento výraz se objevil z mých úst na zasedání ZMZ 4. 5. 2000, kdy vzhledem k tomu, že se jednalo o pozdní večerní hodiny, jsem tehdy stáhl svůj původní návrh, aby zastupitelstvo přímo zřídilo Dům na půl cesty jako zařízení a rozhodl jsem se počkat na