

M E S T S K Ý Ú R A D V G A L A N T E

Pre rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Galante
dňa 14. februára 2013

K bodu č.10 : Žiadosť AVA-stav, s.r.o., Galanta o zmenu termínu dokončenia stavby „Bytový dom s polyfunkciou AVA-stav“

Návrh predkladá:

Mgr. Ladislav Maťašovský v.r.
primátor

Materiál obsahuje:

A/ Návrh uznesenia
B/ Sprievodná správa
C/ Žiadosť AVA-stav, s.r.o.
D/ Stanoviská komisií

Návrh spracoval:

Mgr. Miroslav Psota v.r.
vedúci právneho oddelenia

V Galante 05. 02. 2013

N á v r h u z n e s e n i a

Mestské zastupiteľstvo v Galante v súlade s ustanovením § 11 ods. 4 písm. a) zákona číslo 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a Čl. 7 ods. 6 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Galanta č. 47/2009 o zásadách hospodárenia s majetkom mesta v znení VZN mesta Galanta č. 52/2010 a VZN mesta Galanta č. 8/2012

s c h v a ľ u j e

žiadosť spoločnosti AVA-stav, s.r.o., Galanta zo 14.01.2013 o zmenu termínu ukončenia stavby „Bytový dom s polyfunkciou AVA-stav“ v Galante do 31.05.2014.

O d p o r ú č a

primátorovi mesta

po dohode s konateľom spoločnosti AVA-stav, s.r.o. v dodatku k zmluve o budúcej kúpnej zmluve z 26.04.2007 v znení dodatku č. 1 z 30.10.2008 a dodatku č. 2 z 11.06.2012 upraviť termín dokončenia stavby „Bytový dom s polyfunkciou AVA-stav“ a výšku zmluvnej pokuty pre prípad nesplnenia záväzku spoločnosti AVA-stav, s.r.o., Galanta na ukončenie stavby do 31.05.2014 v súlade s postupom upraveným vo Všeobecne záväznom nariadení mesta Galanta č. 47/2009 o zásadách hospodárenia s majetkom mesta v znení VZN mesta Galanta č. 52/2010 a VZN mesta Galanta č. 8/2012 a stanoviskami komisií mestského zastupiteľstva prijatých k žiadosti o zmenu termínu dokončenia stavby.

U k l a d á

Vedúcemu právneho oddelenia
MsÚ v Galante

V súčinnosti so spoločnosťou AVA-stav, s.r.o., Galanta pripraviť dodatok k zmluve o budúcej kúpnej zmluve z 26.04.2007 v znení dodatku č. 1 z 30.10.2008 a dodatku č. 2 z 11.06.2012 a dodatok k nájomnej zmluve.

T: marec 2013

**Žiadosť AVA-stav, s.r.o., Galanta o zmenu termínu dokončenia stavby
„Bytový dom s polyfunkciou AVA-stav“ (Hotel ARLI)**

Dňa 14.1.2013 bola mestu Galanta doručená žiadosť spoločnosti AVA-stav, s.r.o., Galanta o zmenu termínu dokončenia stavby „Bytový dom s polyfunkciou AVA-stav“ (Hotel ARLI) s pôvodným zmluvným termínom ukončenia 30.04.2013 na termín do 31.05.2014.

Ako dôvod predĺženia termínu ukončenia stavby spoločnosť uvádza časový sklz, ktorý bol spôsobený v statických výpočtoch, prípravou samotnej realizácie (podpis dodávateľských zmlúv, termíny dodávok stavebných materiálov a konštrukcií).

Stanovisko:

Mestské zastupiteľstvo v Galante uznesením č. 119/Z-2011 z 13.12.2011 súhlasilo so zmenou účelovosti stavby „Hotel ARLI“, a schválilo prevod práv a záväzkov spoločnosti SK Hotel s.r.o. Senica na spoločnosť AVA-stav, s.r.o., Z. Kodálya 787, Galanta zo zmlúv uzatvorených s mestom Galanta, a to zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na predaj pozemku pod stavbou a z nájomnej zmluvy po dobu výstavby. Lehota na dokončenie stavby bola prijatá v súlade s návrhom spoločnosti AVA-stav, s.r.o. do 30.04.2013. V prípade neukončenia stavby v danom termíne bola schválená zmluvná pokuta vo výške 10 % z kúpnej ceny pozemku.

Dňa 11. 06. 2012 bol uzatvorený Dodatok č. 2 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve z 26.4.2007 v znení Dodatku č. 1 z 30.10.2008, v ktorom boli stanovené podmienky uzavretia budúcej kúpnej zmluvy na predaj pozemku pod stavbou. Jedna z podmienok je ukončiť stavbu do 30.4.2013 a v prípade nedokončenia stavby v danom termíne je budúci kupujúci povinný zaplatiť budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 10 % z kúpnej ceny pozemku. Dohodnutá kúpna cena pozemku je vo výške 218.114,08 €.

Dňa 11.06.2012 bol uzatvorený Dodatok č. 2 k Nájomnej zmluve zo dňa 19.02.2009 v znení Dodatku č. 1 z 05.10.2010. V čl. V. záväzky zmluvných strán písm. g) je stanovená lehota dokončenia polyfunkčného objektu s bytmi do 30.04.2013.

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Galanta č. 47/2009 o zásadách hospodárenia s majetkom mesta v znení VZN mesta Galanta č. 52/2010 a VZN mesta Galanta č. 8/2012 v ustanovení Čl. 7 ods. 5 písm. f) všeobecne upravuje postup mesta pre prípad porušenia záväzku kupujúceho na včasné ukončenie stavby, nad 24 mesiacov od právoplatnosti stavebného povolenia na stavbu. Mesto Galanta si vo VZN vyhradilo právo žiadať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1 000,- € za každý mesiac omeškania kupujúceho (investora). Toto právo mesta a povinnosť kupujúceho musí byť súčasťou zmluvy.

Podľa ustanovenia Čl. 7 ods. 6 VZN o zásadách hospodárenia s majetkom mesta, na základe žiadosti žiadateľa môže mestské zastupiteľstvo pri stavbe s investičným nákladom nad 1 660 000,- € upraviť termíny uvedené v ods. 5 písm. a), c) e) a f) tohto článku odchylne.

V prípade predchádzajúceho investora a zmluvného partnera SK Hotel s.r.o., Senica, bola pri zmene záväzku na dokončenie stavby „Hotel ARLI“ pôvodná zmluvná pokuta 10 % z kúpnej ceny pozemku upravená dohodou zmluvných strán na 25 % z kúpnej ceny. V obdobných prípadoch neplnenia záväzkov zo strany kupujúcich by mesto malo postupovať podľa rovnakých pravidiel v súlade s platným všeobecne záväzným nariadením mesta.

Termín ukončenia stavby žiada spoločnosť AVA-stav, s.r.o., Galanta posunúť o 13 mesiacov do 31.05.2014. Odporúčame, aby sa pre prípad nesplnenia nového záväzku na ukončenie stavby právoplatným kolaudačným rozhodnutím, dohodou zmluvných strán v súlade s VZN mesta Galanta o zásadách hospodárenia s majetkom, zvýšila zmluvná pokuta o 13 000,- €, t.j. 1 000,- € za každý mesiac omeškania oproti pôvodnému termínu ukončenia stavby. Súčasná dohodnutá zmluvná pokuta 21 811,41 € sa navráti o 13 000,- €, spolu 34 811,41 €, čo zodpovedá 15,96 % kúpnej ceny pozemku. Ak AVA-stav, s.r.o. do 31.05.2014 dokončí stavbu, a tým splní svoj záväzok, nebude právny dôvod na uplatnenie zmluvnej pokuty.

Príslušné oddelenia Mestského úradu v Galante ako aj komisie Investičnej výstavby, životného prostredia a kultúrnych pamiatok a Finančná a správy majetku Mestského zastupiteľstva v Galante **odporúčajú žiadosti AVA-stav, s.r.o.** o predĺženie zmluvného termínu dokončenia stavby „Bytový dom s polyfunkciou AVA-stav“ do 31.05.2014 **vyhovieť s podmienkou** úpravy zmluvných dojednaní podľa predloženého návrhu pre prípad nesplnenia záväzku ukončiť stavbu do 31.05.2014.

Mgr. Miroslav Psota
vedúci právneho oddelenia

Prílohy:

1. Žiadosť AVA-stav, s.r.o. zo 14.01.2013
2. Stanovisko Komisie IV,ŽP a KP MsZ v Galante
3. Stanovisko Komisie Finančnej a správy majetku MsZ v Galante



AVA-stav, s.r.o.

sídlo: Z. Kodálya 787/6, 924 01 Galanta

office: Školská 2, 924 01 Galanta

IČO: 43 989 268

DIČ: 2022539596

IČ DPH: SK2022539596

E-mail: office@avastav.sk

web: www.avastav.sk

Tel. č.: konateľ 0908 598 318

obch. riad. 0917 464 733



Mgr. Ladislav Maťašovský
primátor mesta
Mestský úrad Galanta
Mierové námestie 940/1
924 18 Galanta

V Galante, 14.1.2013

Vážený pán primátor,
Vážené mestské zastupiteľstvo,

Naša spoločnosť sa stala vlastníkom nehnuteľnosti (HOTEL ARLI) na základe kúpnej zmluvy podpísanej so spoločnosťou SK Hotel Senica, s.r.o. Zároveň listom zo dňa 17.11.2011 sme požiadali mesto Galanta a MsZ v Galante o odsúhlasenie o zmenu účelu predmetnej stavby, zmeny investora, o prevod práv a povinností zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve pozemku a nájomnej zmluvy na AVA-stav, s.r.o. Galanta ako aj s predĺžením termínu realizácie investície do 30.4.2012. Predmetná skutočnosť bola uznesením MsZ v Galante č. 119/Z-2012 schválená dňa 13.12.2011.

Vzhľadom na skutočnosť, že celý predaj a podpis samotnej kúpnej zmluvy s SK Hotel Senica s.r.o. trval až do 25.4.2012 (s tým súvisiaci posun termínu zápisu zmeny vlastníka nehnuteľnosti do Katastra nehnuteľností), celý proces zmeny stavby pred dokončením mohol byť zahájený až v lete tohto roka. Okrem toho časový sklz bol spôsobený aj kvôli nejasnostiam v statických výpočtoch, ktoré sa vykonávali od novembra 2011 a boli predložené generálnemu projektantovi až v lete minulého roka. Kvôli vyššie uvedeným dôvodom sme sa dostali do časového sklzu aj s prípravou samotnej realizácie (podpis dodávateľských zmlúv, termíny dodávok stavebných materiálov a konštrukcií a pod.).

Vyššie uvedené skutočnosti mali za následok posunu samotného termínu dokončenia realizácie do 30.4.2013.

Touto cestou si Vás dovoľujem požiadať o zmenu termínu dokončenia výstavby „Bytového domu s polyfunkciou AVA-stav“ (Hotel ARLI) najneskôr do 31.5.2014. Sme

presvedčení o tom, že tento termín bude maximálnym termínom dokončenia výstavby a uvedenia stavby do plnej prevádzky.

V prípade potreby účasti na odborných komisiách Mestského zastupiteľstva ako aj na samotnom zasadnutí MsZ v Galante Vám budeme k dispozícii.

Za kladné vybavenie našej žiadosti Vám vopred ďakujem.

S úctou



Alexander Gyurkovics
konateľ spoločnosti AVA-stav, s.r.o.

AVA - stav, s.r.o.

Z. Kodálya 787/6, 924 01 Galanta
IČO: 43 989 268, IČ DPH: SK2022539596

-2-

**Komisia investičnej výstavby, životného prostredia a kultúrnych pamiatok
Mestského zastupiteľstva v Galante**

V Galante dňa 28.1.2013


Stanovisko z riadneho rokovania komisie investičnej výstavby, životného prostredia a kultúrnych pamiatok, konaného dňa 24.1.2013 k:

K bodu: Žiadosť AVA-stav s.r.o. o zmenu dokončenia stavby /práv.odd.

Komisia jednohlasne doporučila posunúť termín dokončenia stavby z pôvodného termínu 30.4.2013 na nový termín do 31.5.2014 za podmienky, že v prípade nesplnenia nového záväzku na ukončenie stavby sa bude postupovať v súlade s VZN mesta Galanta o zásadách hospodárenia s majetkom mesta, bude uplatnená zmluvná pokuta, resp. sa zvýši zmluvná pokuta o 13 000 Eur (t.j. 1 000 Eur za každý mesiac omeškania oproti pôvodnému termínu ukončenia stavby).

Komisia žiada, aby do najbližšej komisie bol predložený harmonogram prác s termínom ukončenia celej stavby. Zároveň komisia poverila mestského architekta Ing. Aštaryho kontrolou prác podľa harmonogramu.

**Ing. Ladislav Fekete v.r.
predseda komisie**



Zapísala: Ing. Horváthová

STANOVISKO
komisie finančnej a správy majetku mestského zastupiteľstva v Galante

Komisia finančná a správy majetku MsZ na svojom riadnom zasadnutí dňa 28.01.2013 prerokovala žiadosť spoločnosti AVA-stav, s.r.o., Galanta o zmenu termínu dokončenia stavby.

Finančná komisia odporúča MsZ schváliť predĺženie termínu ukončenia stavby „Bytového domu s polyfunkciou AVA-stav“ do 31.05.2014, taktiež úpravu zmluvnej pokuty pre prípad nesplnenia záväzku v zmysle návrhu právneho oddelenia.

Peter Závodský v.r.
predseda komisie

Zapisovateľka: Katarína Kluchová