

Zastupitelstvo města Zlína - dne, poř. číslo
4. 5. 2000, 11.

předkládá
František Chvatík, náměstek primátora

zpracoval
ing. Milan Gurecký, ved. odboru správy majetku
ing. Pavel Viceník, odbor 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

návrh na usnesení

Zastupitelstvo města Zlína

s c h v a l u j e

- a/ 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
- b/ prodej zastavěných částí pozemků p.č. 2714/10, 2735/1, 2735/11, 2735/12, 2735/16, 2735/18 k.ú. Zlín o celkové výměře do 3500 m² na základě oddělovacího geometrického plánu po a kolaudaci firmě Mera - Zlín s.r.o., IČO 25594591 ve výši ceny dle CMZ, t.j. 600,-Kč/m²
- c/ bezúplatný převod zastavěných pozemků, vzniklých z pozemků p.č. 2714/10, 2735/1, 2735/11, 2735/12, 2735/16, 2735/18 k.ú. Zlín dle geom. plánu, z firmy Mera - Zlín s.r.o., IČO 25594591 na město Zlín do 3 měsíců po kolaudaci 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 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.

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. Je realizován v Olomouci na 240 byt. jednotkách + 56 byt. jednotek další etapa a v Pardubicích 88 byt. jednotek.

Správnost navrhovaného postupu byla konzultována také s Úřadem pro hospodářskou soutěž.

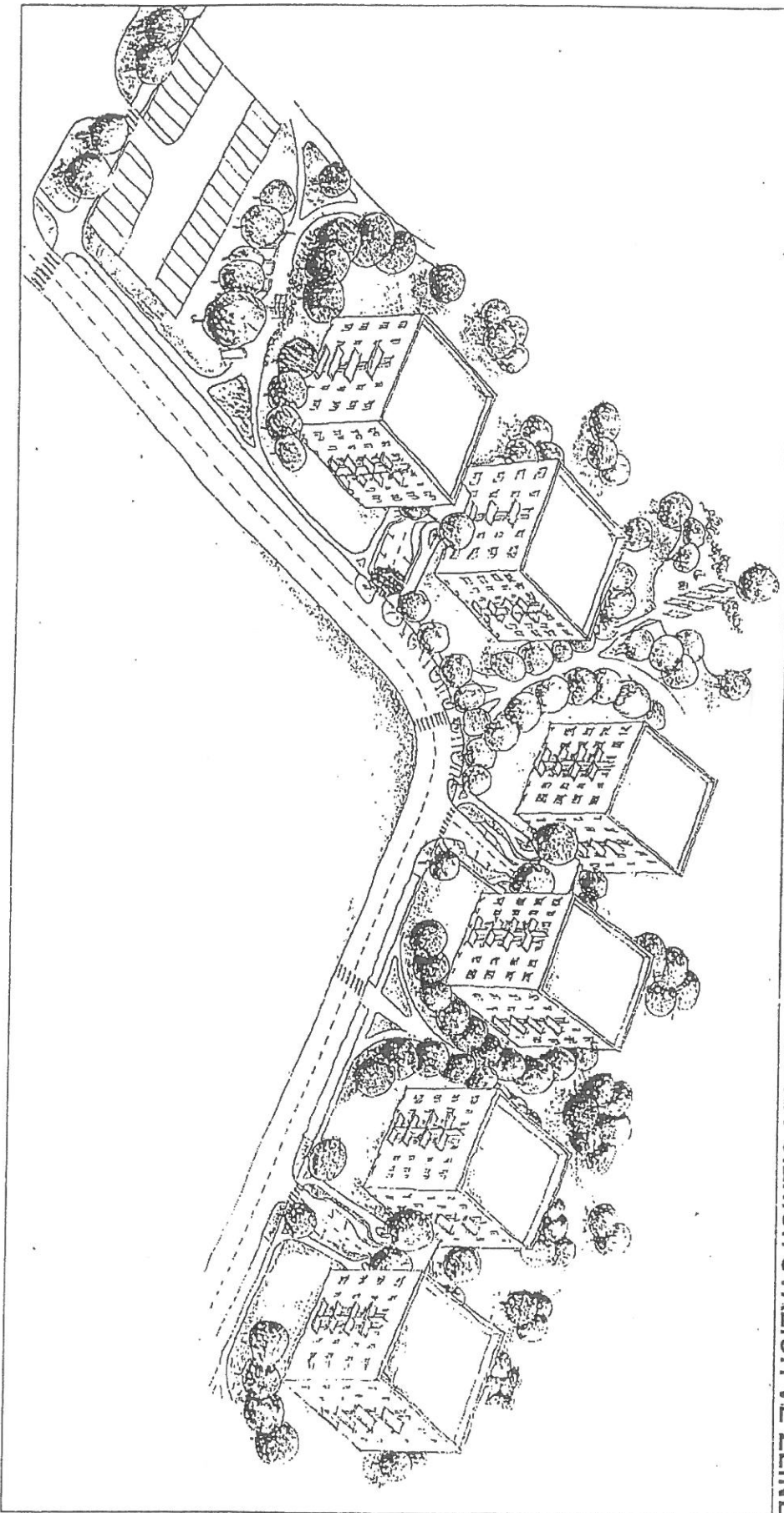
Nesporným kladem navrhovaného řešení je cena 14.900 Kč/m², což ve spojení s modelem financování výše popsaným způsobem nabízí lepší dostupnost bydlení pro středně a nízkopříjmové obyvatele města. Další podrobnosti jsou uvedeny v nabídce firmy Mera - Zlín s.r.o., která je přílohou tohoto materiálu. Po případném schválení nabídky firmy Mera - Zlín s.r.o., bude dopracován postup při výběru zájemců o předmětné byty.

Příloha: nabídka firmy Mera - Zlín s.r.o.

Prohlášení:

Rada města Zlína prohlašuje, že u právnické osoby, žádající prodej nemá město Zlín a městem řízené organizace žádné pohledávky

NABÍDKA FIRMY MERA ZLÍN s.r.o. NA VÝSTAVBU 162 BYTOVÝCH JEDNOTEK NA JIŽNÍCH SVAZÍCH VE ZLÍNĚ



MERA - ZLÍN s.r.o. SE SÍDLEM NA TRŽDĚ TOMÁŠE BATI Č.P. 2132

OPIS

V ý p i s

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským obchodním soudem v Brně
oddíl C, vložka 36848

Den zápisu: 27. března 2000

Obchodní jméno: MERA - Zlín s.r.o.

Sídlo: Zlín, Tř. Tomáše Bati č.p. 2132, PSČ 761 65

Identifikační číslo: 25 59 45 91

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

- projektová činnost ve výstavbě.
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej zprostředkovatelská činnost

Statutární orgán:

jednatel: Ing. Radek Menšík r.č. 670627/1451
Plumlov, Běliska 131, PSČ 798 03

Způsob jednání za společnost : za společnost jedná a podepisuje
jednatel

Výše vkladu každého společníka a rozsah splacení:

MERA - CZECH a.s.

Identifikační číslo: 25 53 72 11

Olomouc, Švédská 3

Vklad: 100 000,- Kč

Splaceno: 100 000,- Kč

Základní jmění: 100 000,- Kč

----- Správnost tohoto výpisu se potvrzuje -----
Krajský obchodní soud v Brně

Datum:

Číslo výpisu: ...

61778/2000

Vyhotovil: JUDr Věra Petrová



Parametry projektu 162 b.j. ve sdružení s firmou MERA - Zlín s.r.o.

1. Splnění požadavků pro jednání hodnotitelské komise Ministerstva pro místní rozvoj ČR

Zádosť o dotaci na MMR ČR:	Podal úřad města Zlína - únor 2000
Financování stavby:	Bude zabezpečeno smlouvou o sdružení
Připravenost stavby:	Dokumentace k územnímu rozhodnutí a stavebnímu povolení je zpracována a bude podána v souvislosti s podpisem smlouvy o sdružení
Soulad s Programem podpory výstavby nájemního bydlení a tech. infrastruktury:	Bude zabezpečen ve smlouvě o sdružení na byty
Majetkoprávní vztahy k pozemkům:	Podaná žádost - proběhlo řádné vyvěšení po dobu 30 dnů na úřední desce Města Zlína

2. Další údaje

Název stavby:	Výstavba 162 nájemních bytů Zlín - Jižní svahy - Podlesí
Počet nájemních bytů:	162
Celkové náklady stavby (včetně TI):	6 x 24 420 391 = 146 522 350,- Kč
Průměrná plocha bytu:	55,9 m ²
Průměrné náklady na byt:	832 910,- Kč
Vklad města (ze státní účelové dotace):	320 000 x 162 = 51 840 000,- Kč
Vklad nájemníků:	6 x 7 389 196 = 44 335 176,- Kč
Vklad firmy MERA - Zlín s.r.o.	dofinancování záměru výstavby, pozemek, inženýrská, projektová a developerská činnost, realizace stavby
Rozhodovací právo na obsazování bytů:	Město Zlín v souladu se smlouvou o sdružení a smlouvou o poskytnutí dotace
Spoluvlastnictví bytů po dobu 20-ti let:	Město Zlín (během výstavby je možnost založení družstva)
Vlastnictví bytů po 20-ti letech:	- byty budou nabídnuty do vlastnictví nájemníkům za symbolickou 1 Kč na základě smlouvy o budoucí kupní smlouvě - ostatní byty zůstanou ve vlastnictví města a dále může být vybíráno nájemné
Celkové náklady na bydlení v průměrném bytě o ploše 55,9 m ² (včetně služeb):	počáteční vklad nájemníků.....270 000,- Kč (kryto z úspor nebo úvěru ze stavebního spoření nájemné..... 2 795,- Kč/měs. ostatní výdaje (teplo, správa)..... 1 509,- Kč/měs. Celkové náklady..... 4 304,- Kč/měs.
Byty budou nabídnuty v tomto pořadí:	1. nájemníkům stávajících městských bytů 2. žadatelům evidovaným na bytovém oddělení Města Zlína 3. ostatním občanům
Přidělování bytů:	Dle schválení Rady města Zlína na základě doporučení komise bytového hospodářství
Reklamní kampaň, nábor klientů a veškerá agenda a jednání s klienty:	Zajistí ve své režii MERA - Zlín s.r.o.

Závěr:

- Realizace pilotního projektu
- umožní výstavbu startovacích bytů pro mladá manželství
 - rozšíří nabídku nájemních bytů ve Zlíně
 - uvolní stávající byty, které budou určeny sociálním domácnostem
 - oživí hospodářsko-ekonomické klima ve Zlíně

NABÍDKA STAVEBNÍ FIRMY MERA-ZLÍN S.R.O. NA VÝSTAVBU 162 NÁJEMNÍCH BYTOVÝCH JEDNOTEK

Cílem předložené nabídky je oslovení co nejširší skupiny obyvatel, zejména mladých manželství, řešících mnohdy složitě svou tíživou bytovou situaci. Předložený model financování, jenž dostal přívlastek „Pilotní“, byl aplikován v loňském roce ve městě Olomouci při výstavbě 240 nájemních bytových jednotek. Jeho funkčnost, finanční bilance, smluvní vztahy a respektování podmínek pro získání státních účelových dotací jsou přesně specifikovány v grafické části a jednotlivě přiložených smluvních ustanoveních.

V souvislosti s předloženou nabídkou proběhly i nutné kroky se založením firmy MERA – Zlín s.r.o. se sídlem na Tř. Tomáše Bati č.p. 2132, neboť považujeme za důležité, aby daňová výtežnost, spojená s prezentovanou výstavbou, byla zachována ve městě Zlíně.

SLEDOVANÉ PRIORITY SOUVISEJÍCÍ S UVEDENOU VÝSTAVBOU

- Dopravní obslužnost nové zástavby splňuje a překračuje podmínky bilance parkovacích stání.

Stavební firma MERA – Zlín s.r.o. při závazném projednávání regulativů pro řešení území byla upozorněna na skutečnost přísného dodržení úlohem souvisejících s bilancí klidové dopravy. Z tohoto důvodu byla provedena opatření, která vysoce převyšují normou stanovený počet parkovacích stání a vytvářejí se tak rezervy pro parkování široké veřejnosti.

1. Sadová architektura a realizace terénních prvků pro malé a středně velkou generaci dětí.

V souvislosti s naší bytovou výstavbou jsme si, od samotného prvopočátku uvědomovali, že absence terénních prvků, které bývají jinými investory často opomíjeny kvůli nedostatku financí, znehodnocují kvalitu předávaného díla a v mnoha případech jejich nepřítomnost bývá základem budoucí frukturace mládeže. Z tohoto důvodu nabízíme, v souvislosti s naší výstavbou, několik samostatných robinsonádních dětských hřišť, hodnotě téměř 1,5 miliónu korun. Tuto investici nabízí firma MERA – Zlín s.r.o. uhradit z vlastních zdrojů a na základě kolaudace je bezplatně převede na město Zlín.

Řešíme, že Vás naše nabídka zaujme a přispěje k dalšímu oživení bytové výstavby ve Zlíně.



Ing. Radek Mensík

jednatel firmy a generální ředitel



ČESKÁ SPORITELNA a.s.

Okresní pobočka Olomouc

Tř. Svobody 19
771 05 Olomouc

Město Zlín
náměstek primátora
František Chvatík

náměstí Míru 12
761 40 Zlín

váš dopis značky / ze dne

naše značka (uveďte v odpovědi)
0301-/00/Pik

vyřizuje / linka
Ing. Píkalová Beata/401

dne
28. 2. 2000

věc:

Reference na stavební firmu MERA - CZECH, a.s.

Na vlastní žádost stavební firmy MERA - CZECH, a.s. se sídlem Švédská 3, Olomouc Vám podáváme následující reference o spolupráci s jmenovanou firmou na jejich projektech.

V Olomouci v současné době probíhá výstavba bytových domů financována pilotním projektem zpracovaným ve spolupráci firmy MERA, Města Olomouc a ČS, a.s. s využitím státních dotací poskytovaných obcím na výstavbu nájemních bytů včetně infrastruktury. Tento model je zpracovaný v souladu s podmínkami pro poskytnutí státních dotací, v souladu se zákonem o veřejných zakázkách a zákonu o obcích a s poskytnutím hypotečních úvěrů s nárokem na státní finanční podporu na základě vyhl. 244/1995 a násl. novel.

V případě financování výstavby podle podmínek pilotního modelu monitoruje ČS, a.s. celkový průběh výstavby od jejího počátku včetně finančních toků všech prostředků použitých na výstavbu konkrétního projektu, zúčastňuje se kontrolních dohlídek na stavbě a klient pravidelně předkládá jak stav prostavěnosti jednotlivých objektů tak i jejich profinancování.

Firma Mera je dlouholetým klientem ČS, a.s., za tuto dobu klient úspěšně zrealizoval výstavbu a následný prodej bytových domů po jednotlivých bytových jednotkách za ceny:

Prostějov	rok 1997	11 900 Kč /m ² bytové plochy
	rok 1999	12 900 Kč/m ² bytové plochy
Olomouc	rok 1999	14 900 Kč/m ² bytové plochy
Pardubice	rok 2000	14 900 Kč/m ² bytové plochy

Tyto bytové jednotky byly vystavěny a prodány do osobního vlastnictví v celkovém počtu 100 % prodaných bytů.

V rámci pilotního projektu s Městem Olomoucí probíhá výstavba nájemních bytových domů v cenové relaci 14 500 Kč/m² bytové plochy. V této ceně je zahrnuta inženýrská, projekční a marketingová činnost, kompletní výstavba bytového domu, společných prostor a

Banka pro život.

org. útvar č.:

pracoviště: Tř. Svobody 19, prac. Horní nám. 17
bank. spojení:

771 05 Olomouc

tel.: 068/523435e

IČ: 452447e2

fax: 068/5220841

DIČ: 001-452447e2


infrastruktury včetně DPH, pozemku pod bytovým domem a pokrytí veškerých nákladů spojených s realizací a čerpáním stavebního hypotečního úvěru poskytnutým firmě MERA v průběhu výstavby.

Spolupráce s klientem je na vysoké úrovni, jeho přístup k bance při osobních jednáních je velmi korektní. Veškeré povinnosti vyplývající z jeho závazků vůči bance plní včas a v potřebné kvalitě. Banka má s klientem z několikaleté spolupráce jenom pozitivní zkušenosti, jeho záměry v daném regionu jsou zpracovány se znalostí jak lokalit tak jejich specifik. Zatím prováděné projekty firma dokončila vždy v stanoveném termínu, objekty předávala bez vad a nedodělků.

Banka je připravena k podílení se na financování výstavby nájemních bytových domů ve spolupráci s firmou MERA - CZECH, a.s. ve Zlíně za dodržení stejných podmínek jak u pilotního projektu výstavby nájemních bytových domů v Olomouci.

S pozdravem

ČESKÁ SPOŘITELNA, a.s.
okresní pobočka
(2) v OLOMOUCI



SMLOUVA O SDRUŽENÍ
UZAVÍRANÁ MEZI OBCÍ A STAVEBNÍ FIRMOU
ZA ÚČELEM REALIZACE VÝSTAVBY NÁJEMNÍCH BYTŮ
VE ZLÍNĚ - JIŽNÍ SVAHY - PODLESÍ

Obec: Město Zlín
Se sídlem: Náměstí Míru 12, 761 40 Zlín
IČO:
Bankovní spojení:
Zastoupené:
(dále jen „město“)

a

Stavební firma: MERA – Zlín s.r.o.
Se sídlem: Tř. Tomáše Baťi č.p. 2132, 76165 Zlín
IČO: 25594591
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s. Prostějov, č. účtu: 1502299369-708 0800
Zastoupené: jednatelem společnosti Ing. Radkeim Menšíkem
(dále jen „stavební firma“)

uzavírají spolu tuto

smlouvu o sdružení
podle ustanovení § 829 a násl. Občanského zákoníku

I.
Účel sdružení

1. Účastníci se sdružují za účelem výstavby 6ti bytových domů o celkové kapacitě 162 bytových jednotek o průměrné podlažní ploše 55,9 m² na parcelách č. 2714/10, 2735/16, 2735/1, 2735/12, 2735/18 a 2735/11 zapsané u Katastrálního úřadu ve Zlíně na listu vlastnictví č. 10001 pro město Zlín, kat. území Zlín.
2. Podmínkou sdružení je, že firma MERA – Zlín s.r.o. bude v souladu se zákonem č.199/1994 Sb. § 50 písmeno b) generálním dodavatelem výstavby.
3. Rozsah výstavby bytových domů je stanoven schválenou projektovou dokumentací, která je nedílnou součástí této smlouvy. Standard vybavení bytů je stanoven v samostatné příloze smlouvy.
4. Majetková práva k pozemkům má na základě zápujční smlouvy a smlouvy o budoucí kupní smlouvě firma MERA – Zlín s.r.o.
5. Uvedené pozemky jsou dle územního plánu města určeny k bytové zástavbě.

II. Termíny

První tři bytové domy, které jsou předmětem této smlouvy budou dokončeny do 30.9.2001. Další tři bytové domy budou dokončeny do 30.10.2002. V případě, že dojde k nutnosti provedení archeologického průzkumu, nálezů válečné munice či jiných nyní neznámých skutečností na pozemcích určených pro výstavbu, prodlouží se termíny dokončení jednotlivých objektů o dobu nezbytně nutnou pro provedení průzkumu pod objektem.

III. Sdružené prostředky

1. Rozpočtové náklady na realizaci stavby činí celkem 146.522.350,-Kč (včetně DPH) ve standardním vybavení uvedeném v příloze této smlouvy.
Navýšení ceny jednotlivých bytů z důvodu vyššího standardu předem písemně dohodnuté mezi budoucími nájemníky a firmou MERA bude uhrazeno firmě MERA budoucími nájemníky samostatně, mimo rozpočet projektu.
2. Město Zlín do sdružení vkládá finanční zdroje, které tvoří dotace ze státního rozpočtu v rámci „Programu podpory výstavby nájemního bydlení a technické infrastruktury“, ve výši 162 x 320.000,- = 51.840.000,- Kč a příspěvky vybrané od budoucích nájemníků ve výši 44.335176,- Kč .
3. Stavební firma zajistí dofinancování realizace záměru ve výši 50.347.174,- Kč. Dále poskytne stavební firma pozemek pro výstavbu, projektové práce, inženýrskou a developerskou činnost a realizaci stavby.
4. Konečná výše nákladů na výstavbu bude určena po závěrečném vyúčtování stavby.
5. Pokud celkové náklady na výstavbu budou nižší než součet finančních vkladů obou účastníků, bude zůstatek na účtu rozdělen mezi účastníky sdružení v poměru podle výše vkladů. Náklady převyšující součet finančních vkladů obou účastníků ponese v plné výši stavební firma.
6. Pokud skutečné náklady (bez DPH) budou nižší než dvojnásobek městem poskytnuté státní dotace, bude městu Zlín vrácen a z účtu sdružení částka rovnající se rozdílu mezi výši státní dotace a polovinou skutečných celkových nákladů.

IV. Správa majetkových hodnot sdružení

1. Účastníci se dohodli, že správou majetkových hodnot za sdružení pověřují firmu MERA – Zlín s.r.o., zastoupenou jednatelem společnosti Ing. Radkem Menšíkem.
2. Správce sdružení je oprávněn uzavírat smlouvy směřující k realizaci účelu sdružení s třetí stranou při dodržení vyhlášky 199/94 Sb. a navazujících předpisů.

3. Správce sdružení se zavazuje jednat jménem účastníků v dobré víře tak, aby nepoškodil jak zájmy sdružení, tak i zájmy druhého účastníka. Dále se zavazuje neprodleně informovat druhého účastníky o výsledcích jednání, vést řádně evidenci smluv, dokladů a podkladů týkajících se záležitostí sdružení a na vyžádání je kdykoli předložit druhému účastníku.
4. Druhý účastník sdružení se zavazuje poskytovat správci sdružení potřebnou součinnost při jednání vedoucím, k dosažení dohodnutého účelu sdružení.
5. Smluvní strany se dohodly, že vedení účetnictví v rámci Sdružení bude zajišťovat firma MERA – Zlín s.r.o. Správce účetnictví bude zajišťovat podklady pro vyúčtování daní města Zlín vůči státu v termínech daných daňovými zákony a předpisy pro vedení účetnictví v souladu s podmínkami poskytovatele dotace – MMR ČR.. Kontrolou vedení účetnictví ze strany Města bude osoba pověřená Městem Zlín.
6. Částka ve výši 51.840.000,- Kč ve výši poskytnuté státní účelové dotace bude na předmět sdružení čerpána z limitního účtu u České spořitelny a.s. v souladu s podmínkami poskytovatele této dotace – Ministerstvu pro místní rozvoj ČR.
Částka ve výši 44.335.176,- Kč vybraných vkladů nájemníků budou postupně převáděny na účet sdružení u České spořitelny a.s. Prostějov, č.ú. 1502303399/0800 zřízený firmou MERA – Zlín s.r.o.
7. Dispoziční právo k účtu sdružení má správce účetnictví - MERA – Zlín s.r.o. po předchozím písemném odsouhlasení čerpání oprávněnou osobou pověřenou Městem Zlín.

V.

Majetek z činnosti sdružení

1. Majetek získaný při výkonu společné činnosti se stává podílovým spoluvlastnictvím účastníků sdružení. V průběhu výstavby jsou účastníci sdružení v každé fázi výstavby spoluvlastníky realizovaného díla v poměru právě vynaložených prostředků.
2. Podíly účastníků sdružení na takto získaném majetku se po dokončení stavby dělí v poměru podle výše vkladů účastníků a takto budou zapsány do Katastru nemovitostí.
3. Účastníci se dohodli, že po kolaudaci domu bude bez zbytečného odkladu do příslušného katastru nemovitostí vloženo věcné břemeno na dobu 20 let od kolaudace odpovídající právu Města Zlín – rozhodovat o přidělování bytů v postaveném bytovém domě, uzavírat s nájemci nájemní smlouvy a stanovovat výši nájemného.
4. Smluvní strany se dohodly, že v průběhu výstavby bude zřízeno na rozestavěné objekty zástavní právo ve výši 50.347.174,-Kč pro bankovní ústav zajišťující úvěr firmy MERA – Zlín s.r.o. na dofinancování stavby, která je předmětem této smlouvy.
Dále se účastníci dohodli, že po kolaudaci stavby zřídí bez zbytečného odkladu postaveným bytovým domům zástavní právo pro stát na dobu 20 let od kolaudace, zajišťující pohledávku ve výši poskytnuté státní dotace 51.840.000,- Kč pro případ nedodržení podmínek stanovených Programem podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury v roce 2000.

5. Členové sdružení souhlasí s převodem bytů se zůstatkovou hodnotou po 20 letech na nájemníky v bytech realizovaných dle této smlouvy, přičemž nájemníci zaplatí veškeré poplatky a daně související s tímto převodem.
6. Účastníci sdružení se dohodli na založení družstva za účelem správy nemovitého majetku vzniklého na základě této smlouvy o sdružení a uspokojování bytových potřeb svých dalších členů.
7. Účastníci sdružení se zavazují, že nájemné z bytů, realizovaných dle této smlouvy, bude použito přednostně na úhradu úvěrů poskytnutých na tuto výstavbu dle bodu III.3. této smlouvy.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva zaniká a sdružení se zrušuje splněním podmínek stanovených v čl. I. – V. této smlouvy.
2. V případě, že město neobdrží státní dotace určené pro financování předmětu sdružení a tyto prostředky nebo jiné finanční prostředky ve výši uvedené ve smlouvě do sdružení nevloží, pozbývá tato smlouva platnosti, bez nároků na úhradu nákladů vynaložených stavební firmou.
3. Účastníci se dohodli, že v případě, že firma MERA – Zlín s.r.o. nedodrží smluvní závazky, které jsou předmětem této smlouvy, je povinna nabídnout svůj spoluvlastnický podíl na nemovitostech a příslušné pozemky dle bodu I.1., na které má majetkové právo dle bodu I.3., Městu Zlín za cenu dle znaleckého posudku zjištěnou ke dni převodu.
4. Vzájemná práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravená se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména Občanských zákoníkem.
5. Změny této smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků, odsouhlasených oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
6. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu každého z nich, z toho po dvou výtiscích obdrží každá ze smluvních stran.
7. Zástupci smluvních stran shodně prohlašují, že se dobře seznámili s textem této smlouvy, což stvrzují svými podpisy.

Ve Zlíně dne: .4.2000

za město Zlín

.....

za firmu MERA – Zlín s.r.o.
jednatel společnosti Ing. Radek Menšík

SMLOUVA O BUDOUCÍ NÁJEMNÍ SMLOUVĚ

Č. .../2000/.....

Budoucí pronajímatel:

a

Budoucí nájemce :, rod.č., bytem

uzavřeli v 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 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.....

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. Pronajímatel 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 Kč/m², to je celkem,- Kč/byt.

· Nájemné u komory č. na patře činí :

I. varianta : jednorázová finanční spoluúčast ve výši % nákladové ceny a

Kč/m²/měsíc, to je celkem ,- Kč spoluúčast a měsíční nájem ,-Kč/komora

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

Zvolená varianta nájmu komory na patře :

Nájemné u sklepu č. činí :

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

· Nájemné garážovaného stání činí :

I. varianta :,- Kč/měsíc nebo

II. varianta :,- 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 přeplatky z vyúčtování jsou splatné do 30-ti dnů po doručení vyúčtování nájemci.
- D. Nezaplatí-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 dohodlí, 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 pořídít 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 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 dne

.....
budoucí nájemce

.....
budoucí pronajímatel

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

Budoucí prodávající :

a

budoucí kupující :, rod.č., bytem

uzavřeli v 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..... 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. v k.ú., 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. na pozemku p. č., blok, 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., 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., 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., 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 , variabilní symbol – , specifický symbol – , 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. 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 doručený. 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 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(dispoziční změny), do (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 právního 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)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 :

$$VČ = x - [x * (y/240)]$$

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).

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

Dne:.....

Dne:.....

.....

budoucí prodávající

.....

budoucí kupující

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

11. Prodej bytových jednotek v domech podle „Pravidel pro prodej bytů, domků a půdomek v majetku města Zlína“, schválených ZMZ dne 25. 2. 1999, usn. č.j. VIII/2Z/99

Příl. č. 11

Hlasování č. 69 - o původním návrhu:

Pro: 25

Proti: 1

Zdržel se: 0

Návrh byl přijat.

12. Přímý prodej bytových jednotek a bytových domů

Příl. č. 12

Hlasování č. 70 - o původním návrhu:

Pro: 23

Proti: 0

Zdržel se: 1

Návrh byl přijat.

13. Prodej garáží podle „Pravidel k prodeji garáží z majetku města Zlína do vlastnictví fyzických a právnických osob“, schválených ZMZ dne 4. 11. 1999, usn. č.j. XIV/7Z/99

Příl. č. 13

p. Rábek

Připomínka, že u jmen uživatelů by mělo být uvedeno bydliště. Prodáváme garáže ve středu města někomu, kdo bydlí na jiném místě. Tam kde bydlí občané, garáž by si vzali a neví o ní.

p. Chvatík - předpokládám, že to platí pro příští materiál.

p. Rábek - ano.

Hlasování č. 71 - o původním návrhu:

Pro: 26

Proti: 0

Zdržel se: 0

Návrh byl přijat.

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. Blažek

Mně osobně se nelíbí způsob, jakým je navrženo financování a jakým způsobem to všechno probíhá. Obecně bych se chtěl zmínit o postupu, jak probíhal výběr této firmy. Vznáším vůči tomu pochybnosti, nevím, nakolik se dá důvěřovat tomu, že věci, které jsou obsažené v těchto plánech, budou správné. Navíc město vstupuje do sdružení, my se tady holedbáme tím, že to bude bez finančních nároků na prostředky z rozpočtu města. Já si myslím, že v podstatě zakládáme další struktury, přitom se snažíme zbavovat městských bytů. Byl bych hloupý, kdybych tvrdil, že nechceme stavět levné byty. Samozřejmě, levné byty stavět chceme, ale myslím si, že by to mělo probíhat jinou formou, na bázi investorské soutěže, ne způsobem jiným, než veřejným. To že byly vyvěšené pozemky neznámá, že byl vyvěšen obecně systém. Byly vyvěšené pozemky s tím, že se přihlásili 3 firmy, další 2 firmy neměly tolik času na to, aby si připravily své materiály. Navíc, to co je v materiálech konstatováno, není úplně pravda. Proto jsem připravil návrh usnesení ve znění:

ZMZ schvaluje vyhlášení investorské soutěže na výstavbu bytů v lokalitě Podlesí za podmínky maximální ceny 15 tis. Kč/m² bytové plochy, s finančním příspěvkem města do výše státní dotace.

Myslím si, že tato záležitost není v rozporu s tím, aby se firma MERA zúčastnila soutěže a pokud její projekt projde vyhodnocením, aby tuto záležitost realizovala. Pokud je mi známo, město staví byty, které v podstatě zatím nemáme obsazené. Není důvod, proč by tato záležitost měla extrémně spěchat. Během velmi krátké doby budeme mít k dispozici 74 bytů a už tak jsme měli problém s obsazením bytů na Podlesí. Pokud jsou zde argumenty, že zatím byly byty stavěny příliš drahο, musím říci jednu důležitou věc. Pokud mi necháme zpracovat projekt, který je finančně nákladný a necháme ho nadcenit, samozřejmě, nemůžeme se dostat k tomu, abychom stavěli levné byty. Pokud město samo nechává zpracovat projekty finančně náročné a prodává byty za 20 tis. Kč/m², mělo by nechat zpracovat projekty takové, které umožňují tuto ekonomiku, která je tady přislíbena, dosáhnout. Čili tyto argumenty neberu, že se tady někdo objevil, jako zázrak spadl z nebe, aby nám ukázal, jak se staví levné byty. Zatím firmy, které pro nás stavěly, stavěly podle našich projektů, které jsme si my jako město nechali naprojektovat. Byly to konstrukce tak komplikované, že tato cena se tam dosáhnout nedala.

p. Karola

Materiál na mě působí dojemem, že se snaží obejít zákon o výběrovém řízení. Nevím, jak firma Mera byla vybrána... K návrhu sdružení - z toho vyznívá, že fy Mera si vezme úvěr, za který bude ručit budoucími byty, potom si vezme dalších 44 mil. od občanů a koupí městské pozemky. Peníze bude mít na svém kontě a dispoziční právo na konto bude mít pouze firma Mera, nikoliv sdružení. Takže když se rozhodne, že nezačne stavět, peníze bude mít na účtě, bude mít pozemky a nevím, kdo je donutí stavět. Dále mi tady např. vadí, že není specifikován způsob přechodu do vlastnictví nájemníků po 20 letech.

p. Rábek

Zúčastnil jsem se diskusního semináře v Baťově vile s ředitelem fy Mera p. Ratajským. Zastupitelů tam bylo málo, což je špatná vizitka, přesto jsme dokázali o věcech odborně diskutovat. Při jednání s p. Ratajským jsem vyslovil několik otázek a také nějaký závěr. Říkal jsem mu, pokud dnes dodá do materiálu, že v těch domech budou výtahy, že budu uvažovat o podpoře. Pan ředitel Ratajský to nezvládl, nesplnil podmínku, kterou jsem mu dal, takže nejsem ochoten pro to zvednout ruku. Dále jsme diskutovali s p. Páníkem o problému a nyní po vyslyšení p. Blažka se přikláním k jeho názoru, protože stavbám rozumím a mělo by se postupovat tak, jak to říká.

p. Chvatík

Je nás tady málo, proto bude problematické přijmout nějaký závěr. Jedná se o zásadní věc a zásadní průlom do bytové výstavby ve Zlíně. Myslím si, že co tady bylo řečeno ze strany p. Blažka, je částečně pravda. Na druhou stranu musím říci, že platí tak jak je to popsáno v materiálu, že 5 roků se ve Zlíně staví ze státních dotací a s tímto modelem nikdo nepřišel. Zásady pro poskytování státních dotací jsou prakticky v této věci stejné od začátku. To znamená sdružení bylo možné od začátku a pouze bylo potřeba to nějakým způsobem vymyslet, ošetřit a prokázat životaschopnost, což se firmě Mera prakticky podařilo. Staví v Pardubicích, v Olomouci, v Prostějově. Já mám reference přímo z radnic, že všechno co firma slíbí a podepíše, plní - termíny, kvalitu, cenu. Myslím si, že je to jedinečná příležitost, jak změnit systém bytové výstavby ve Zlíně a myslím si, že bychom záměr měli podpořit, bohužel, v tomto počtu mám pochybnosti. V tuto chvíli bych požádal o udělení slova p. řediteli Ratajskému z Mery a poté bych myslím navrhl stažení, protože si myslím, že je to závažná věc a zastupitelstvo by mělo být ve větším počtu.

p. Bubeníková

Ráda si poslechnu p. ředitele, ale p. Blažek mně trochu vzal vítr z plachet. Přikláním se k jeho názoru, že by měla být vyhlášena investorská soutěž. Myslím si, že je zde dost stavebních firem, které by dokázaly toto realizovat v ceně 15 tis./m². Zaručí nám fy Mera, pokud nebude mít splněny všechny podmínky, že je to se státní dotací, opravdu máte takové reference, že nedojdeme k nějakému problému, prodá ty byty, je to smluvně ošetřeno? Nejsem si tím úplně jista.

p. Berka

V materiálu mně chybí záležitost, o které bylo na radě řečeno, že existuje - vyjádření Úřadu pro hospod. soutěž o tom, že zde nedochází k porušení zákona v případě navrženého postupu. Dále navrhuji ukončení diskuse.

p. Dostál - jako poslední diskutující je přihlášen p. Blažek.

p. Blažek

Výhoda, která se zde prezentovala, mně připadá velmi zdánlivá. Dle mého názoru, model založení sdružení a čerpání finančních prostředků je výhodou pro město pouze v tom, že nějakým způsobem někomu předáváme agendu o obsazování bytů. Podle mého názoru, sdružení, které založíme, ve kterém bude město členem a na konci z něho dodavatelská firma, nebo subdodavatelská, vycouvá a závazky z toho družstva, ve kterém bude město jediným ze společníků, závazky zůstávají na městě. Je to stejné, jako by si město vzalo úvěr a tento úvěr splácelo formou příjmů z nájemného. Nemyslím si, že byl vymyšlen geniální model, já tvrdím, že město je schopno zorganizovat si to samo a nepotřebujeme se k tomu sdružovat a vytvářet nové struktury.

Hlasování č. 72 - vystoupení p. Ratajského, ředitele fy Mera:

Pro: 21

Proti: 0

Zdrželi se: 4

Návrh byl přijat.

p. Ratajský, ředitel fy Mera

Zastupuji stavební firmu Mera, nově vzniklou stavební firmu Mera Zlín s.r.o., která vznikla z důvodu výstavby nájemních bytů a daňové vytiženosti ve Zlíně. Vysvětlím samotnou podstatu věci trochu zeširoka. Spoustu otázek, které zde byly řečeny kolegy, vyplývá z toho, že se přesně neseznámili s nabídkou. Rád tuto situaci napravím a otázky zodpovím. Co model městu přináší, co po městu chceme? Přicházíme nejenom jako developerská firma, ale jako firma stavební, která má své zaměstnance, která zakládá svoji pobočku, má zde své první zaměstnance a na základě prvotních jednání chce oživit stavební trh a dát práci místním stavebním firmám. Neříkám to jako záměr, říkám to jako podmínku, která od samého začátku námi byla prezentována. Tzn. podmínka že díl práce, který bude ve městě Zlíně realizován, zůstane zde. Co vůbec přinášíme tímto modelem? Přinášíme nájemní bytovou výstavbu, která má především podpořit startovací bydlení pro mladé rodiny. Po prostudování všech těchto tabulek zjistíte, že navrhovaný model sestává z bytů od 39 m² do 87 m², tzn. se vstupní akontací nájemníků 170 tis. - 420 tis. Kč. Tento model byl prezentován a realizován a dále se realizuje již v několika vlnách postupně dále schvalovaných ve městě Olomouci, Prostějově, Pardubicích... Cca před 3 hodinami mi volal generální ředitel ing. Menšík, zároveň majitel firmy, že tento záměr byl dále schválen v Ústí nad Labem a ve 12.00 hodin jsem obdržel informaci, že byl schválen v Jičíně. Tím chci prezentovat jednu věc, než podrobně tento model rozeberu. Model je aplikován již cca 2 roky. 2 roky je tento model na přetřes právníkům, 2 roky jsou neustále sdělovány pochybnosti a my je vyvracíme. Jdeme dál v těchto pochybnostech, nezůstáváme pouze na radnicích, předkládáme tento model horní sněmovně parlamentu, kde pan náměstek Chvatík si mohl minulý týden podklady vyzvednout. Konzultujeme tento model s ředitelem Vágnerem, konzultujeme model s náměstkem financí, konzultujeme model i s bývalým ministrem pro místní rozvoj ing.

Kvapilem a ještě stávajícím ministrem pro místní rozvoj panem Císařem. Nyní budu odpovídat na určité body, které zde byly vzneseny. To je to financování, co po vás chceme? Chceme po vás pouze dotace. Samotní si nemůžeme o dotace žádat, protože to zatím stávající dotační řád - poskytování státních účelových dotací - neumožňuje. Co přinášíme, smysl, postup? Žádné finanční akontace od lidí nejdou na náš účet, ani korunu z těchto dotací nevidíme na našem účtu. Je založen vlastní účet města po dobu výstavby, na který jdou akontace, my k němu nemáme přístup a teprve na základě prostavěnosti jsou nám peníze zpětně poukazovány. Vkládáme do toho vlastní zdroje ve výši cca 30 %, v prvotní fázi formou stavebního úvěru, který se z důvodu 4 % bonusu přenáší se vznikajícím družstvem, před kolaudací na vzniklé družstvo, jehož jsme členem. Jehož jsme členem, to znamená, že další závazky vyplývají i pro nás. Veškerou agendu, veškerou zodpovědnost za nábor klientů přenášíme na sebe a chceme to zakotvit do smlouvy. Zda-li naplníme či nenaplníme tyto byty je pouze naše riziko, naše záležitost. Pokud se týká garance projektu, jednoznačným garantem projektu je banka. Banka do tohoto vstupuje, my jsme předložili i dopis ředitele banky Čs.spořitelny, která profinancovává daný projekt. Z tohoto důvodu vás žádám o schválení projektu.

p. Chvatík

Myslím si, že v tomto počtu by se nemělo hlasovat o tak závažné věci. Stahuji materiál z programu jednání.

16. Schválení Územního plánu města Zlína - městské části Kostelec

Příl. č. 16

Hlasování č. 73 - o původním návrhu:

Pro: 26

Proti: 0

Zdržel se: 0

Návrh byl přijat.

17. Schválení pořízení změny Směrného územního plánu Želechovic nad Dřevnicí

Příl. č. 17

Hlasování č. 74 - o původním návrhu:

Pro: 24

Proti: 0

Zdržel se: 0

Návrh byl přijat.

19. Výběr lokalit pro umístění objektu Filharmonie Bohuslava Martinů

Příl. č. 19

p. Blažek

Mám pocit, že my neustále laborujeme a hledáme varianty umístění filharmonie a s ohledem na některé okolnosti, týkající se 21. bud. a dalších věcí si myslím, že by bylo lépe tento projekt pozdržet. Podle mého názoru, v současné době je to projekt šuplíkový, i kdybychom se ho snažili vyřešit. Navrhuji, abychom přerušili obecně hledání lokalit pro umístění filharmonie a tuto záležitost na přechodnou dobu odložili, tzn. minimálně po dobu 2 - 3 měsíců, než dojde k definitivnímu vyřešení 21. bud. Myslím si, že tím blokuje spoustu jiných lokalit, jako např. Farskou louku.