

MESTSKÝ ÚRAD V TRENČÍNE

Mestské zastupiteľstvo
V Trenčíne

Trenčín, 10.05.2017

Návrh **na schválenie uzatvorenia Dohody o urovnaní so spoločnosťou Asko Invest Slowakei s.r.o.**

Predkladá:
Mgr. Ján Forgáč
zástupca primátora

Návrh na uznesenie:
Na samostatnej prílohe

Spracoval:
Mgr. Lucia Zaťková
útvár právny

Dopad na rozpočet:
Uzatvorenie dohody má vplyv na výdavky mesta v roku 2017.

V Trenčíne, 02.05.2017

Dôvodová správa

Mesto Trenčín, v právnom postavení predávajúceho, uzatvorilo dňa 14.06.2016 s Asko Invest Slowakei, s.r.o., v právnom postavení kupujúceho, Kúpnu zmluvu č. 8/2016 (ďalej len „Kúpna zmluva“), predmetom ktorej bol odplatný prevod vlastníckeho práva k pozemkom v priemyselnej zóne na Bratislavskej ulici v Trenčíne, a to pozemky v k.ú. Záblatie:

C-KN parc. č. 803/1 ostatné plochy o výmere 11938 m²

C-KN parc. č. 815/17 ostatné plochy o výmere 6327 m²

C-KN parc. č. 1092/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 642 m²

C-KN parc. č. 803/10 ostatné plochy o výmere 46 m²

C-KN parc. č. 1092/9 zastavané plochy a nádvoria o výmere 25 m²

C-KN parc. č. 815/31 ostatné plochy o výmere 342 m²

spolu o celkovej výmere 19.320 m², všetky aktuálne zapísané na LV č. 2507 vo výlučnom vlastníctve Asko Invest Slowakei, s.r.o..

Spoločnosť Asko Invest Slowakei, s.r.o., sa na týchto nehnuteľnostiach zaviazala vybudovať logistickú prevádzku ASKO, ktorá mala slúžiť pre zásobovanie predajní ASKO v rámci Slovenskej republiky.

Podaním zo dňa 06.02.2017 spoločnosť Asko Invest Slowakei, s.r.o. oznámila Mestu Trenčín, že počas realizácie prípravných prác spojených so stavebno – investičným zámerom na nehnuteľnostiach, ktoré boli predmetom kúpy, bolo pri vykonaní inžiniersko-geologického prieskumu zistené ekologické zaťaženie pozemkov vo forme prítomnosti skládky komunálneho a stavebného odpadu až do hĺbky 2,3 m. Následný screening skládky odpadov potvrdil nutnosť jej odstránenia pred začatím so stavebnými prácami na logistickej prevádzke ASKO. V podaní zároveň spoločnosť Asko Invest Slowakei, s.r.o. požiadala Mesto Trenčín o riešenie vzniknutej situácie odstránením skládky na vlastné náklady alebo poskytnutím primeranej zľavy z kúpnej ceny. Podľa predloženého rozpočtu, vypracovaného spoločnosťou ATRIOS Projektmanagement s.r.o. dňa 20.3.2017, predpokladané náklady na odstránenie skládky predstavujú sumu 845.550,26 € bez DPH.

Pozemky, ktoré boli predmetom Kúpnej zmluvy Mesto Trenčín nadobúdalo priebežne od jednotlivých vlastníkov, a to od roku 2007. O existencii skrytých vád pozemkov tak Mesto Trenčín nemalo vedomosť pri nadobudnutí týchto pozemkov do vlastníctva a možnosť existencie skrytých vád na týchto pozemkoch, spočívajúcich v ekologickom zaťažení skládkou odpadov nebolo možné pred uzatvorením Kúpnej zmluvy pri dodržaní bežnej starostlivosti predvídať, a to aj s ohľadom na skutočnosť, že pri investičnej výstavbe na okolitých pozemkoch investori neoznámili Mestu Trenčín nález podobnej skládky odpadov.

S ohľadom na skutočnosť, že na sa nehnuteľnostiach objavili skryté vady navrhujeme riešenie vzniknutej situácie tak, aby mohla byť zrealizovaná plánovaná výstavba logistickej prevádzky ASKO na území mesta Trenčín a s tým spojené plánované vytvorenie nových pracovných miest a dosiahnutý aj predpokladaný prínos vo forme dane z nehnuteľností, a teda aby nedošlo k odstúpeniu od Kúpnej zmluvy podľa čl. IV ods. 6 písm. e) tejto zmluvy, uzatvorením Dohody o urovnaní, ktorou budú vysporiadané nároky zo skrytých vád nehnuteľností nasledovne:

- Mesto Trenčín poskytne spoločnosti Asko Invest Slowakei, s.r.o. zľavu z uhradenej kúpnej ceny vo výške 100%, t.j. v sume 579.600,- €.
- Asko Invest Slowakei, s.r.o. bude znášať všetky náklady spojené s úplným odstránením skládky odpadu nachádzajúcej sa na pozemkoch, ktoré boli predmetom Kúpnej zmluvy, vrátane poplatkov za skladovanie odpadu tak, aby bolo možné na týchto pozemkoch, zbavených ekologickej záťaže, realizovať stavbu logistickej prevádzky ASKO. Kupujúci, Asko Invest Slowakei, s.r.o. nebude od Mesta Trenčín požadovať ani žiadne iné náklady, ktoré by mu v súvislosti so skrytými vadami vznikli, a to bez ohľadu na to, aký bude skutočne zistený rozsah skrytých vád, najmä náklady na náhradu škody a pod..

Podľa dohody o urovnaní bude ďalej spoločnosť Asko Invest Slowakei, s.r.o. povinná najneskôr do konca roku 2017 predložiť mestu doklady preukazujúce vynaloženie nákladov na odstránenie skládky odpadu z pozemkov najmenej v sume zodpovedajúcej poskytnutej zľave z kúpnej ceny, t.j. 579.600,- €. Ak náklady na odstránenie skládky budú nižšie ako poskytnutá zľava z kúpnej ceny, Asko Invest Slowakei, s.r.o. je povinné rozdiel vrátiť Mestu Trenčín.

Uzatvorením dohody o urovnaní nie sú dotknuté povinnosti Asko Invest Slowakei, s.r.o. podľa Kúpnej zmluvy, najmä povinnosť v lehotách určených v čl. IV požiadať o vydanie územného rozhodnutia a stavebného povolenia a následne zrealizovať stavbu logistickej prevádzky ASKO. Uzatvorenie dohody o urovnaní nemá rovnako vplyv ani na začiatok plynutia lehôt určených v Kúpnej zmluve pre vybudovanie logistickej prevádzky Asko Invest Slowakei, s.r.o..

Návrh uznesenia:

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne **s c h v a ľ u j e** uzatvorenie Dohody o urovnaní so spoločnosťou Asko Invest Slowakei, s.r.o., so sídlom Cesta na Senec 2B, 821 04 Bratislava – mestská časť Ružinov, IČO: 48 288 217 v nasledujúcom znení:

DOHODA O UROVNANÍ

uzatvorená podľa § 585 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „Dohoda“)

medzi:

Predávajúci : **Mesto Trenčín**
Mierové námestie č. 2, 911 64 Trenčín
zastúpené : **Mgr. Richard Rybníček**, primátor mesta
bankové spojenie : ČSOB, a.s. Trenčín
IBAN : SK61 7500 0000 0000 2558 1243
SWIFT/BIC : CEKOSKBX
VS : 8100000816
IČO : 00312037
DIČ : 2021079995

(ďalej len „Predávajúci“)

Kupujúci: : **Asko Invest Slowakei, s.r.o.**
Sídlo : Cesta na Senec 2B, 821 04 Bratislava – mestská časť Ružinov
zastúpené :

IČO : 48288217
IČ DPH SK : SK 2120154179.
bankové spojenie : Kommerzbank A.G. Bratislava
IBAN :
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd.: Sro, vložka č. 106681/B

(ďalej len „Kupujúci“)
(obaja, ďalej aj ako „Účastníci“)

v nasledovnom znení:

I.

1. Mesto Trenčín, v právnom postavení predávajúceho, uzatvorilo dňa 14.06.2016 s Asko Invest Slowakei, s.r.o., v právnom postavení kupujúceho, Kúpnu zmluvu č. 8/2016 (ďalej len „Kúpna zmluva“), predmetom ktorej bol odplatný prevod vlastníckeho práva k pozemkom v priemyselnej zóne na Bratislavskej ulici v Trenčíne, a to pozemky v k.ú. Záblatie:
 - C-KN parc. č. 803/1 ostatné plochy o výmere 11938 m²
 - C-KN parc. č. 815/17 ostatné plochy o výmere 6327 m²
 - C-KN parc. č. 1092/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 642 m²
 - C-KN parc. č. 803/10 ostatné plochy o výmere 46 m²
 - C-KN parc. č. 1092/9 zastavané plochy a nádvoria o výmere 25 m²
 - C-KN parc. č. 815/31 ostatné plochy o výmere 342 m²(ďalej len „Predmet kúpy“)

spolu o celkovej výmere 19.320 m², všetky aktuálne zapísané na LV č. 2507 vo výlučnom vlastníctve Kupujúceho.

2. Kupujúci sa na Predmete kúpy zaviazal vybudovať logistickú prevádzku ASKO, ktorá mala slúžiť pre zásobovanie predajní ASKO v rámci Slovenskej republiky.
3. Podaním zo dňa 06.02.2017 Kupujúci oznámil Predávajúcemu, že počas realizácie prípravných prác spojených so stavebno – investičným zámerom na Predmete kúpy bolo pri vykonaní inžiniersko-geologického prieskumu Predmetu kúpy zistené ekologické zaťaženie pozemkov vo forme prítomnosti skládky komunálneho a stavebného odpadu až do hĺbky 2,3 m. Následný screening skládky odpadov potvrdil nutnosť jej odstránenia pred začatím so stavebnými prácami na logistickej prevádzke ASKO. V podaní zároveň Kupujúci požiadal Predávajúceho o riešenie vzniknutej situácie odstránením skládky na vlastné náklady alebo poskytnutím primeranej zľavy z kúpnej ceny. Následne bolo zistené, že časť odpadu, ktorý sa nachádza na pozemkoch, je nebezpečným odpadom.
4. Pozemky, ktoré boli predmetom Kúpnej zmluvy, Predávajúci nadobúdala priebežne od jednotlivých vlastníkov, a to od roku 2007. O existencii skrytých väd Predmetu kúpy Predávajúci nemal vedomosť pri nadobudnutí týchto pozemkov do vlastníctva a možnosť existencie skrytých väd na Predmete kúpy spočívajúcich v ekologickom zaťažení skládkou odpadov nebolo možné pred uzatvorením Kúpnej zmluvy pri dodržaní bežnej starostlivosti predvídať, a to aj s ohľadom na skutočnosť, že pri investičnej výstavbe na okolitých pozemkoch investori neoznámili Mestu Trenčín nález podobnej skládky odpadov.
5. S ohľadom na skutočnosť, že na Predmete kúpy sa zistili skryté vady (o ktorých Predávajúci nevedel, a teda o týchto nemohol pred uzatvorením Kúpnej zmluvy informovať Kupujúceho) a zároveň z dôvodu, že Predávajúci (ktorý je zároveň aj orgánom územnej samosprávy) má záujem riešiť vzniknutú situáciu tak, aby mohla byť zrealizovaná plánovaná výstavba logistickej prevádzky ASKO na území mesta Trenčín a s tým spojené plánované vytvorenie nových pracovných miest a dosiahnutý aj predpokladaný prínos vo forme dane z nehnuteľností, a teda aby nedošlo k odstúpeniu od Kúpnej zmluvy podľa čl. IV ods. 6 písm. e) tejto zmluvy, dohodli sa Účastníci na uzatvorení tejto Dohody za účelom vysporiadania nárokov zo skrytých väd Predmetu kúpy.

II.

1. Touto Dohodou sa urovnávajú a vysporiadávajú všetky sporné nároky medzi Predávajúcim a Kupujúcim vzniknuté z titulu zistenia skrytých väd Predmetu kúpy, nasledovne:

- a) Predávajúci poskytuje Kupujúcemu zľavu z kúpnej ceny za Predmet kúpy vo výške 100%, t. j. v sume 579.600,- €. Suma zodpovedajúca poskytnutej zľave z kúpnej ceny bude Kupujúcemu uhradená v lehote do 30 dní odo dňa účinnosti tejto Dohody na účet Kupujúceho uvedený v záhlaví tejto Dohody.
 - b) Kupujúci bude znášať všetky náklady spojené s úplným odstránením skládky odpadu nachádzajúcej sa na Predmete kúpy, najmä náklady na odstránenie a dopravu všetkého odpadu na určené skládky odpadov, poplatky za skladovanie odpadu a pod. tak, aby bolo na Predmete kúpy, úplne zbavenom ekologickej záťaže skládkou odpadov, možné zrealizovať výstavbu logistickej prevádzky ASKO v súlade s Kúpnu zmluvou. Kupujúci sa zaväzuje, že pri odstránení skládky bude postupovať s odbornou starostlivosťou, pri dodržaní všetkých právnych predpisov a rozhodnutí príslušných orgánov (ak sa vyžadujú).
2. Kupujúci vyhlasuje, že splnením povinnosti Predávajúcim podľa ods. 1 písm. a) tohto článku sú vysporiadané všetky nároky vzniknuté v súvislosti so skrytými vadami Predmetu kúpy a to bez ohľadu na to, aký bude skutočne zistený rozsah skrytých väd Predmetu kúpy a skutočne vynaložené náklady na odstránenie skládky, najmä nie však výlučne nároky z väd, nároky na náhradu spôsobenej škody, a teda Predávajúci nie je povinný Kupujúcemu poskytnúť žiadne ďalšie finančné plnenie.
 3. Podkladom pre určenie výšky zľavy z kúpnej ceny je rozpočet, vypracovaný spoločnosťou ATRIOS Projektmanagement s.r.o. z dňa 20.3.2017, ktorý stanovuje výšku nákladov na odstránenie skládky na Predmete kúpy na sumu 845.550,26 € bez DPH, z ktorého je zrejmé, že náklady na odstránenie skrytých väd pozemku podstatným spôsobom prevyšujú dohodnutú kúpnu cenu uhradenú Kupujúcim, pričom v tomto rozpočte ešte nie sú zahrnuté náklady na odstránenie a likvidáciu nebezpečného odpadu.
 4. Kupujúci vyhlasuje, že v lehote do 60 dní odo dňa úplného odstránenia a likvidácie všetkého odpadu nachádzajúceho sa na Predmete kúpy, najneskôr však do 31.12.2017, preukáže Predávajúcemu skutočnú výšku nákladov vynaložených na úplne odstránenie a likvidáciu všetkého odpadu nachádzajúceho sa na Predmete kúpy. Ak by tieto náklady (bez DPH) boli nižšie ako je poskytnutá zľava z kúpnej ceny (t. j. ako 579.600,- €), zaväzuje sa Kupujúci vrátiť Predávajúcemu časť poskytnutej zľavy z kúpnej ceny vo výške, ktorá sa určí ako rozdiel medzi sumou 579.600,- € a skutočne vynaloženými nákladmi na úplne odstránenie a likvidáciu všetkého odpadu nachádzajúceho sa na Predmete kúpy bez DPH, a to prevodom na účet Predávajúceho uvedený v záhlaví tejto Dohody v lehote do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Predávajúceho na vrátenie časti poskytnutej zľavy z kúpnej ceny. Výšku skutočne vynaložených nákladov na úplne odstránenie a likvidáciu všetkého odpadu nachádzajúceho sa na Predmete kúpy preukáže Kupujúci Predávajúcemu najmä overenými fotokópiami faktúr doručenými Kupujúcemu od subjektov zabezpečujúcich odstránenie a likvidáciu všetkého odpadu nachádzajúceho sa na Predmete kúpy a dokladmi o úhrade faktúr. Náklady je postačujúce preukázať vo výške 579.600,- € bez DPH.
 5. Ak náklady na odstránenie a likvidáciu všetkého odpadu budú vyššie ako poskytnutá zľava, úhradu skutočne vynaložených nákladov prevyšujúcich poskytnutú zľavu si Kupujúci voči Predávajúcemu nebude uplatňovať.
 6. V prípade omeškania Kupujúceho s predložením dokladov preukazujúcich výšku skutočne vynaložených nákladov na úplne odstránenie a likvidáciu všetkého odpadu na Predmete kúpy v súlade s ods. 4 tohto článku, má Predávajúci nárok na úhradu zmluvnej pokuty za každý aj začatý deň omeškania so splnením tejto povinnosti vo výške 2.000,- €. Predávajúci môže v súlade s týmto ustanovením požadovať úhradu zmluvnej pokuty spolu najviac vo výške kúpnej ceny, t.j. vo výške 579.600,- €.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že poskytnutím zľavy z kúpnej ceny podľa tejto dohody, nie sú nijako dotknuté povinnosti Kupujúceho ani plynutie lehôt podľa Kúpnej zmluvy, najmä povinnosti a lehoty vyplývajúce z čl. IV a IV Kúpnej zmluvy a pre prípad, ak vznikne Predávajúcemu nárok požadovať od Kupujúceho úhradu zmluvnej pokuty, ktorej výška je v Kúpnej zmluve určená percentuálnou sadzbou z kúpnej ceny, táto zmluvná pokuta bude určovaná z dohodnutej kúpnej ceny 579.600,- €.

III.

1. Akékoľvek zmeny tejto Dohody musia byť uskutočnené písomne, obojstranne odsúhlasené, inak sú neplatné.
2. Dohoda je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každý Účastník obdrží 2 vyhotovenia.
3. Účastníci tejto Dohody vyhlasujú, že sa s Dohodou oboznámili, s jej obsahom súhlasia a na znak toho ju podpisujú.
4. Uzatvorenie tejto Dohody bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne dňa uznesením č., ktorého výpis tvorí prílohu č. 1 tejto Dohody.
5. Dohoda nadobúda platnosť dňom podpisu oboch Účastníkov a účinnosť v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

V, dňa

V, dňa

Mesto Trenčín

Mgr. Richard Rybníček, primátor

Asko Invest Slowakei s.r.o.

(doplniť údaje konateľa)

V, dňa

Asko Invest Slowakei s.r.o.

(doplniť údaje konateľa)