

**MESTSKÝ ÚRAD V TRENČÍNE**

---

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne

V Trenčíne, 20.05.2014

**Návrh**

**Všeobecne záväzného nariadenia č. 6/2014, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 7/2003 o zmluvných prevodoch vlastníctva majetku mesta**

---

**Návrh na uznesenie:**  
Na samostatnej prílohe.

**Predkladá:**

Mgr. Richard Rybníček  
primátor mesta Trenčín

**Spracovali:**

JUDr. Katarína Mrázová  
vedúca Útvary právneho

JUDr. Katarína Pavlíková  
útvary právny

Ing. Gabriela Vanková  
vedúca útvaru majetku mesta

Finančná a majetková komisia MsZ na svojom zasadnutí dňa 05.05.2014 odporučila schváliť predložené VZN.

V Trenčíne, dňa 12.05.2014

## Dôvodová správa :

Mestská rada v Trenčíne na svojom zasadnutí dňa 11.03.2014 prijala uznesenie č. 516 k Návrhu riešenia situácie ohľadom kotelne na ulici Liptovská v Trenčíne, v zmysle ktorého odporučila primátorovi mesta Trenčín pripraviť novelizáciu Všeobecne záväzného nariadenia č.7/2003 o zmluvných prevodoch vlastníctva majetku Mesta Trenčín v platnom znení – konkrétne minimálne čl. 6 ods. 2 Všeobecne záväzného nariadenia.

V zmysle čl. 6 ods.1 – *Predaj pozemkov vo vlastníctve mesta* platného a účinného VZN č. 7/2003 o zmluvných prevodoch vlastníctva majetku Mesta Trenčín sa kupujúci v kúpnej zmluve zaviazuje:

- a.) v lehote do 12 mesiacov odo dňa, kedy kupujúci nadobudne vlastnícke právo k prevádzanej nehnuteľnosti podať úplný návrh kupujúceho na vydanie rozhodnutia (rozhodnutia o umiestnení stavby, územného rozhodnutia, stavebného povolenia, príp. iného rozhodnutia oprávňujúceho kupujúceho v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť dohodnutý druh výstavby na príslušný orgán a
- b.) pokračovať v príslušnom konaní riadne a bez prieťahov a poskytovať súčinnosti smerujúcu k vydaniu príslušných rozhodnutí, tak aby do ďalších 24 mesiacov odo dňa podania návrhu na vydanie rozhodnutia uvedeného v písm. a) získal právoplatné stavebné povolenie alebo iné rozhodnutie oprávňujúce kupujúceho v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť dohodnutý druh výstavby.

Podľa čl.6 ods.2 vyššie uvedeného VZN má predávajúci **v prípade nedodržania záväzkov** kupujúceho uvedených v ustanovení ods.1 právo na zmluvnú pokutu vo výške 10% z ceny prevádzanej nehnuteľnosti a zároveň má predávajúci právo odstúpiť od kúpnej zmluvy.

Čl.6 ods.2 predmetného VZN ustanovuje právo Mesta Trenčín ako predávajúceho na zmluvnú pokutu v prípade nedodržania záväzkov uvedených v čl. 6 ods.1 VZN. **Výklad práva mesta Trenčín ako predávajúceho na zmluvnú pokutu nie je zo znenia vyššie uvedeného článku VZN úplne jednoznačný a môže dôjsť k rôznym dezinterpretáciám tohto ustanovenia a nedorozumeniam medzi mestom Trenčín ako predávajúcim a kupujúcim.** Mesto Trenčín, aplikujúc logický výklad, sa prikláňa k názoru, že nárok na zmluvnú pokutu vzniká porušením akéhokoľvek záväzku a nie všetkých záväzkov kumulatívne. Napriek názoru mesta Trenčín si toto ustanovenie VZN môže kupujúci ako druhá zmluvná strana vyložiť v tom zmysle, že nárok na zmluvnú pokutu vzniká pri porušení všetkých záväzkov (teda záväzku podľa čl.6 ods.1 písm.a.) VZN a zároveň aj záväzku podľa čl. 6 ods.1 písm. b.) VZN). V prípade rozporu so zmluvnou stranou by o výklade tohto ustanovenia zmluvy rozhodol súd v občianskom konaní.

V snahe vyhnúť sa dezinterpretáciám ustanovenia VZN a súdnym sporom vo veci výkladu ustanovenia zmluvy, do ktorej by bolo predmetné ustanovenie VZN premietnuté, navrhujeme novelizáciu všeobecne záväzného nariadenia č. 7/2003 o zmluvných prevodoch vlastníctva majetku Mesta Trenčín. Túto zmenu navrhujeme aj z dôvodu, že dohoda o zmluvnej pokute musí spĺňať všetky náležitosti vyžadované pri každom právnom úkone podľa §37 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. To znamená, že dohoda o zmluvnej pokute musí byť určitá a zrozumiteľná, inak je neplatná.

Zmena všeobecne záväzného nariadenia č.7/2003 o zmluvných prevodoch vlastníctva majetku mesta by spočívala v upresnení práva Mesta Trenčín ako predávajúceho na zmluvnú pokutu pri porušení akéhokoľvek zo záväzkov stanovených pre kupujúceho pri kúpe pozemku v čl. 6 ods.1 všeobecne záväzného nariadenia.

Zároveň novelizáciou VZN č.7/2003 o zmluvných prevodoch vlastníctva majetku mesta by sme navrhovali, aby sa podmienky uvedené v čl.6 ods.1 VZN stanovujúce lehotu na podanie úplného návrhu na vydanie stavebného povolenia, vydanie stavebného povolenia a ukončenie výstavby **týkali len prevodov majetku mesta Trenčín v prípadoch hodných osobitného zreteľa**, o ktorých Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne rozhodne trojpätinovou väčšinou prítomných poslancov alebo ktoré za prípady hodné osobitného zreteľa určuje niektoré účinné VZN mesta Trenčín. Dôvodom je, aby mesto trvalo na dodržaní účelu a lehoty

výstavby len na tých pozemkoch, ktoré mesto Trenčín previedlo na kupujúceho z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Mesto Trenčín predáva tieto pozemky častokrát aj za cenu nižšiu ako je trhovú cenu a predajom pozemku sleduje Mesto Trenčín konkrétny všeobecne prospešný účel a preto je prirodzené, že Mesto Trenčín určilo povinnosti pre investorov dokončiť konkrétny druh výstavby a sankciu za nesplnenie týchto povinností vo forme zmluvnej pokuty a odstúpenia od zmluvy. **Pri pozemkoch, ktoré mesto Trenčín predáva v rámci obchodnej verejnej súťaže, dobrovoľnou dražbou alebo priamym predajom sa určenie lehôt na výstavbu a zmluvných pokút nejavi byť opodstatnené,** keďže tieto pozemky boli predané v rámci trhových podmienok.

Článok 6 ods.1 VZN č.7/2003 o zmluvných prevodoch vlastníctva majetku Mesta Trenčín **navrhujeme rozšíriť o povinnosť ukončiť výstavbu na pozemku**, za účelom ktorej sa pozemok predáva, najneskôr do 24 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia. Za deň ukončenia výstavby by sa pre účely tohto VZN považoval deň, v ktorý nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie na stavbu, ktorá je predmetom výstavby, pričom v prípade, ak je predmetom viac stavieb sa za deň ukončenia výstavby považuje deň, v ktorý nadobudne právoplatnosť aj posledné kolaudačné rozhodnutia na všetky stavby. V súčasnosti platnom VZN je zakotvená povinnosť kupujúceho podať úplný návrh na vydanie rozhodnutia (rozhodnutia o umiestnení stavby, územného rozhodnutia, stavebného povolenia, príp. iného rozhodnutia oprávňujúceho kupujúceho v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť dohodnutý druh výstavby na príslušný orgán), a to v lehote do 12 mesiacov odo dňa, kedy kupujúci nadobudne vlastnícke právo k prevádzanej nehnuteľnosti a povinnosť pokračovať v príslušnom konaní riadne a bez prieťahov a poskytovať súčinnosť smerujúcu k vydaniu príslušných rozhodnutí, tak aby do ďalších 24 mesiacov odo dňa podania návrhu na vydanie rozhodnutia získal právoplatné stavebné povolenie. Povinnosť dokončiť výstavbu v lehote do 24 mesiacov odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia by tak dopĺňala tieto dve povinnosti, ktoré sú v súčasnosti platnom VZN určené.

Z článku 6 ods.2 bod 1 navrhovaného znenia VZN vyplýva, že Mesto Trenčín ako predávajúci by malo v prípade nedodržania ktoréhokoľvek zo záväzkov nárok na zmluvnú pokutu vo výške 10% z ceny prevádzanej nehnuteľnosti za nedodržanie ktoréhokoľvek zo záväzkov, právo odstúpiť od zmluvy a taktiež aj nárok na náhradu škody, ktorá vznikla v dôsledku porušenia ktoréhokoľvek zo záväzkov vyplývajúcich z čl. 6 ods.1 tohto VZN.

V minulosti sa stávalo, že kupujúci predal rozostavanú stavbu tretej osobe, ktorá na seba neprevzala záväzky vyplývajúce z čl. 6 ods.1 tohto VZN. V snahe vyhnúť sa týmto situáciám navrhujeme do VZN doplniť ustanovenie, podľa ktorého by záväzky vyplývajúce pre kupujúceho z kúpnej zmluvy uzavretej v súlade s týmto VZN bol kupujúci oprávnený previesť na tretiu osobu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu predávajúceho. Tým by si Mesto Trenčín mohlo uplatňovať všetky nároky z uzavretej kúpnej zmluvy aj voči akejkolvek tretej osobe, na ktorú previedol kupujúci vlastnícke právo k rozostavanej stavbe resp. k pozemku.

V prípade nedodržania tohto záväzku má mesto Trenčín ako predávajúci právo na zmluvnú pokutu vo výške 20% z ceny prevádzanej nehnuteľnosti. Vyššie uvedenou zmluvnou pokutou nie je dotknutý nárok na náhradu škody, ktorá vznikla v dôsledku porušenia tejto povinnosti v plnej výške a to aj v prípade, ak vzniknutá škoda prevyšuje výšku zmluvnej pokuty.

Nové znenie článku 7 VZN vyplýva z potreby zrealizovania výšky minimálnej kúpnej ceny v prípade najčastejších účelov predaja.

**Návrh uznesenia:**

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne

**s c h v a ľ u j e**

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Trenčín č. 6/2014, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Trenčín č. 7/2003 o zmluvných prevodoch vlastníctva majetku mesta.

Mesto Trenčín, na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a podľa § 9 ods. 2 zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov

vydáva

**Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Trenčín č. 6/2014, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Trenčín č. 7/2003 o zmluvných prevodoch vlastníctva majetku mesta**

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Trenčín č. 7/2003 o zmluvných prevodoch vlastníctva majetku mesta sa mení a dopĺňa nasledovne:

**1.Článok 6 ods.1 sa vypúšťa v celom rozsahu a nahrádza sa nasledovne:**

1. V kúpnej zmluve uzavretej v prípadoch hodných osobitného zreteľa v zmysle čl. 3 ods.2 písm. e) tohto VZN sa kupujúci zaviazuje:

- a.) v lehote do 12 mesiacov odo dňa, kedy kupujúci nadobudne vlastnícke právo k prevádzanej nehnuteľnosti podať úplný návrh kupujúceho na vydanie rozhodnutia (rozhodnutia o umiestnení stavby, územného rozhodnutia, stavebného povolenia, príp. iného rozhodnutia oprávňujúceho kupujúceho v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť dohodnutý druh výstavby na príslušný orgán,
- b.) pokračovať v príslušnom konaní riadne a bez prieťahov a poskytovať súčinnosti smerujúcu k vydaniu príslušných rozhodnutí, tak aby do ďalších 24 mesiacov odo dňa podania návrhu na vydanie rozhodnutia uvedeného v písm. a) získal právoplatné stavebné povolenie alebo iné rozhodnutie oprávňujúce kupujúceho v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť dohodnutý druh výstavby a
- c.) ukončiť na prevádzanej nehnuteľnosti výstavbu, za účelom ktorej sa nehnuteľnosť predáva, najneskôr do 24 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia. Za deň ukončenia výstavby sa pre účely tohto VZN považuje deň, v ktorý nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie na stavbu, ktorá je predmetom výstavby, pričom v prípade, ak je predmetom viac stavieb sa za deň ukončenia výstavby považuje deň, v ktorý nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie na stavbu, ktorá bola skolaudovaná ako posledná.

**2. Čl. 6 ods.2 sa vypúšťa v celom rozsahu a nahrádza sa nasledovne:**

2. V prípade nedodržania ktoréhokoľvek zo záväzkov uvedených v čl. 6 ods.1 tohto VZN má predávajúci právo na zmluvnú pokutu vo výške 10% z ceny prevádzanej nehnuteľnosti, a to za každé porušenie ktoréhokoľvek zo záväzkov uvedených v čl.6 ods.1 tohto VZN. Predávajúci má zároveň pri porušení ktoréhokoľvek zo záväzkov uvedených v čl. 6 ods.1 tohto VZN právo odstúpiť od zmluvy. Vyššie uvedenými zmluvnými pokutami nie je dotknutý nárok predávajúceho na náhradu škody, ktorá vznikla v dôsledku porušenia ktoréhokoľvek zo záväzkov vyplývajúcich z čl. 6 ods.1 tohto VZN v plnej výške a to aj v prípade, ak vzniknutá škoda prevyšuje výšku zmluvnej pokuty.

**3. Článok 6 sa dopĺňa o odsek 3, ktorý znie:**

3. Kupujúci je oprávnený previesť vlastnícke právo k prevádzanej nehnuteľnosti, ktorú nadobudol v prípadoch hodných osobitného zreteľa v zmysle čl. 3 ods.2 písm. e) tohto VZN na tretiu osobu len za podmienky, že v scudzovacej zmluve zaviazuje tretiu osobu k všetkým tým povinnostiam, ktoré mu ako kupujúcemu vyplývali voči predávajúcemu zo zmluvy a z tohto VZN, najmä Článku 6 ods. 1 tohto VZN, a to len s predchádzajúcim písomným súhlasom predávajúceho; prevod vlastníckeho práva v rozpore s touto vetou je neplatný. Súhlas na prevod vlastníckeho práva udeľuje v mene predávajúceho primátor mesta a to v prípadoch, ak trhová hodnota prevádzanej nehnuteľnosti bola v čase jej prevodu

z vlastníctva mesta nižšia ako 100.000,- € alebo ak výmera prevádzanej nehnuteľnosti bola v čase jej prevodu z vlastníctva mesta nižšia ako 1.000 m<sup>2</sup>. V ostatných prípadoch udeľuje súhlas alebo nesúhlas s prevodom mestské zastupiteľstvo.

Kupujúci je oprávnený svoje povinnosti a práva určené zmluvou (iné ako vlastnícke právo) previesť alebo postúpiť na tretiu osobu len s predchádzajúcim písomným súhlasom kupujúceho; prevod práv a povinností v rozpore s touto vetou je neplatný. Súhlas ako aj nesúhlas udeľuje v mene predávajúceho primátor mesta, za predpokladu, že nepôjde o základnú otázku života mesta (v tom prípade by súhlas alebo nesúhlas udeľovalo mestské zastupiteľstvo).

V prípade nedodržania ktoréhokoľvek zo záväzkov kupujúceho, uvedených v čl.6 ods.3 tohto VZN, má mesto Trenčín ako predávajúci právo na zmluvnú pokutu vo výške 20% z ceny prevádzanej nehnuteľnosti, a to za každé porušenie ktoréhokoľvek zo záväzkov uvedených v čl.6 ods.3 tohto VZN. Vyššie uvedenou zmluvnou pokutou nie je dotknutý nárok na náhradu škody, ktorá vznikla v dôsledku porušenia tejto povinnosti v plnej výške a to aj v prípade, ak vzniknutá škoda prevyšuje výšku zmluvnej pokuty.

#### **4. V článku 7 sa pôvodný text vypúšťa a nahrádza sa textom v znení:**

1. Určenie ceny pozemkov podľa tohto článku sa použije v prípadoch, kedy nie je cena pozemkov určovaná na základe výsledkov:
  - a) obchodnej verejnej súťaže podľa § 281 až 288 Obchodného zákonníka,
  - b) dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov alebo
  - c) priameho predaja realizovaným v súlade s § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.
2. Kúpna cena pozemkov sa dojednáva dohodou spravidla s prihliadnutím k znaleckému posudku alebo obdobným prípadom predaja pozemkov v danej lokalite.
3. Pre účely výstavby:
  - a) individuálnych garáží minimálne 35,- €/m<sup>2</sup>,
  - b) individuálnych parkovacích miest minimálne 30,- €/m<sup>2</sup>,
4. Pre účely vysporiadania pozemku pod jestvujúcimi objektami minimálne 26,56 €/m<sup>2</sup>.
5. Pre účely zabezpečenia prístupu k objektom minimálne 15,- €/m<sup>2</sup>.
6. V prípade, že pozemok je zaťažený vecným bremenom zo zákona /napr. prechádzajú inžinierske siete/, môže sa znížiť cena až o 50 %.

#### **5. Článok 11 sa dopĺňa o odsek 4, ktorý znie:**

4. Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Trenčín č. 6/2014, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie Mesta Trenčín č. 7/2003 o zmluvných prevodoch vlastníctva majetku mesta bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne dňa 20.05.2014 a nadobúda účinnosť pätnástym dňom od vyvesenia na úradnej tabuli mesta.

Mgr. Richard Rybníček  
primátor mesta Trenčín