

Mestský úrad v Trenčíne

**Mestské zastupiteľstvo
v Trenčíne**

V Trenčíne dňa 07.04.2021

**N á v r h
na uzatvorenie Dodatku č. 1 ku Kúpnej zmluve č. 57/2014
MUDr. Vladimír Dobiaš**

Predkladá:

MBA Peter Hošťák PhD
Predseda FMK pri MsZ

Návrh na uznesenie:
na osobitnej prílohe

Spracovali:

Ing. Gabriela Vanková
vedúca útvaru majetku mesta

Bc. Eva Hudecová
útvár majetku mesta

Vypracované dňa 22.03.2021

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne na svojom zasadnutí konanom dňa 07.04.2021

s c h v a ľ u j e

uzatvorenie Dodatku č. 1 ku Kúpnej zmluve č. 57/2014 uzatvorenej medzi Mestom Trenčín ako predávajúcim a MUDr. Vladimírom Dobiašom ako kupujúcim, ktorého predmetom je upresnenie názvu stavby uvedeného v článku II. ods. 1/ a zmena článku IV. kúpnej zmluvy nasledovne :

A/ zmena článku II. ods. 1/ nasledovne :

Pôvodné znenie článku II. ods. 1/ :

Kupujúci kupuje od predávajúceho nehnuteľnosť uvedenú v článku I. tejto zmluvy za účelom výstavby polyfunkčného objektu na Ul. 1. mája v Trenčíne, ktorého časť bude realizovaná na pozemku C-KN parc.č. 141/10.

sa nahrádza

Novým znením článku II. ods. 1/:

Kupujúci kupuje od predávajúceho nehnuteľnosť uvedenú v článku I. tejto zmluvy za účelom výstavby objektu „**MEDICAL POLYFUNKČNÝ DOM TRENČÍN**“ na Ul. 1. mája v Trenčíne, ktorého časť bude realizovaná na pozemku C-KN parc.č. 141/10.

B/ zmena článku IV. nasledovne :

Pôvodné znenie článku IV. :

1/ Kupujúci sa zaväzuje, že v lehote 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k prevádzanej nehnuteľnosti podá na príslušný orgán úplný návrh na vydanie rozhodnutia (rozhodnutia o umiestnení stavby, územného rozhodnutia, stavebného povolenia, prípadne iného rozhodnutia, oprávňujúceho kupujúceho v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť dohodnutý druh výstavby v zmysle čl. II. tejto zmluvy).

2/ Kupujúci sa zaväzuje, že bude pokračovať v príslušnom konaní riadne a bez prieťahov a poskytovať súčinnosť, smerujúcu k vydaniu príslušných rozhodnutí tak, aby v lehote do ďalších 24 mesiacov odo dňa podania návrhu na vydanie rozhodnutia uvedeného v článku IV. bod 1/ tejto zmluvy nadobudol právoplatné stavebné povolenie alebo iné rozhodnutie, ktoré ho oprávňuje v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť dohodnutý druh výstavby.

3/ **Kupujúci sa zaväzuje ukončiť výstavbu** polyfunkčného objektu na Ul. 1. mája v Trenčíne v zmysle ustanovenia čl. II. ods. 1 tejto zmluvy najneskôr do 24 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia. Za deň ukončenia výstavby sa pre účely tejto zmluvy 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. Predávajúci sa zaväzuje, že kupujúcemu poskytne súčinnosť pri vydávaní príslušných povolení v zmysle platnej legislatívy.

4/ V prípade porušenia ktoréhokoľvek zo záväzkov kupujúceho uvedených v čl. IV. tejto zmluvy, vyhradzuje si predávajúci v súlade s § 48 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení **právo odstúpiť od kúpnej zmluvy a zároveň si vyhradzuje právo uplatniť zmluvnú pokutu v súlade s ustanovením čl. IV. ods. 5 tejto zmluvy.**

5/ V prípade nedodržania ktoréhokoľvek zo záväzkov kupujúceho, uvedených v čl. II. a čl. IV. tejto zmluvy, sa zmluvné strany dohodli na **zmluvnej pokute vo výške 10 % z celkovej kúpnej ceny**, čo predstavuje sumu **1.800,- €**, slovom: jedentisícosemsto Eur, a to za každé porušenie ktoréhokoľvek zo záväzkov uvedených v čl. II a čl. IV. tejto zmluvy. Uvedenými zmluvnými pokutami nie je dotknutý nárok predávajúceho na náhradu škody, ktorá vznikla v dôsledku porušenia ktoréhokoľvek zo záväzkov

vyplývajúcich z čl. II a čl. IV. tejto zmluvy v plnej výške a to aj v prípade, ak vzniknutá škoda prevyšuje výšku zmluvnej pokuty.

sa nahrádza

Novým znením článku IV :

1/ Kupujúci sa zaväzuje, že v lehote **do 30.06.2021** podá na príslušný orgán úplný návrh na vydanie rozhodnutia (rozhodnutia o umiestnení stavby, územného rozhodnutia, stavebného povolenia, prípadne iného rozhodnutia, oprávňujúceho kupujúceho v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť dohodnutý druh výstavby v zmysle čl. II. tejto zmluvy).

2/ Kupujúci sa zaväzuje, že bude pokračovať v príslušnom konaní riadne a bez prieťahov a poskytovať súčinnosť, smerujúcu k vydaniu príslušných rozhodnutí tak, aby v lehote do ďalších 24 mesiacov odo dňa podania návrhu na vydanie rozhodnutia uvedeného v článku IV. bod 1/ tejto zmluvy nadobudol právoplatné stavebné povolenie alebo iné rozhodnutie, ktoré ho oprávňuje v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť dohodnutý druh výstavby.

3/ **Kupujúci sa zaväzuje ukončiť výstavbu „MEDICAL POLYFUNKČNÝ DOM TRENČÍN“** na Ul. 1. mája v Trenčíne v zmysle ustanovenia čl. II. ods. 1 tejto zmluvy najneskôr do 24 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia. Za deň ukončenia výstavby sa pre účely tejto zmluvy 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.

Predávajúci sa zaväzuje, že kupujúcemu poskytne súčinnosť pri vydávaní príslušných povolení v zmysle platnej legislatívy.

4/ V prípade porušenia ktoréhokoľvek zo záväzkov kupujúceho uvedených v čl. IV. tejto zmluvy, vyhradzuje si predávajúci v súlade s § 48 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení právo odstúpiť od kúpnej zmluvy a zároveň si vyhradzuje právo uplatniť zmluvnú pokutu v súlade s ustanovením čl. IV. ods. 5 tejto zmluvy.

5/ V prípade nedodržania ktoréhokoľvek zo záväzkov kupujúceho, uvedených v čl. II. a čl. IV. tejto zmluvy, sa zmluvné strany dohodli na **zmluvnej pokute vo výške 20 % z celkovej kúpnej ceny**, čo predstavuje sumu **3.600,- €**, slovom: tritisícšesťsto Eur, a to za každé porušenie ktoréhokoľvek zo záväzkov uvedených v čl. II a čl. IV. tejto zmluvy. Uvedenými zmluvnými pokutami nie je dotknutý nárok predávajúceho na náhradu škody, ktorá vznikla v dôsledku porušenia ktoréhokoľvek zo záväzkov vyplývajúcich z čl. II a čl. IV. tejto zmluvy v plnej výške a to aj v prípade, ak vzniknutá škoda prevyšuje výšku zmluvnej pokuty.

C/ neuplatniť zmluvnú pokutu vo výške 1.800,- €, vyplývajúcu z článku IV. Kúpnej zmluvy č. 57/2014 uzatvorenej medzi Mestom Trenčín ako predávajúcim a MUDr. Vladimírom Dobiašom ako kupujúcim.

Ostatné časti a podmienky v zmluve zostávajú nezmenené.

O d ô v o d n e n i e :

Dňa 23.4.2015 bola medzi Mestom Trenčín ako predávajúcim a MUDr. Vladimírom Dobiašom ako kupujúcim uzatvorená Kúpna zmluva č. 57/2014, ktorej predmetom bol predaj pozemku v k.ú. Trenčín, C-KN parc.č. 141/10 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 442 m², za účelom výstavby polyfunkčného objektu na Ul. 1. mája, ktorého časť bude realizovaná na predmetnom pozemku. V zmysle článku IV. ods 1/ sa kupujúci zaviazal, že v lehote 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k prevádzanej nehnuteľnosti (t.j. do 4.6.2016) podá na príslušný orgán úplný návrh na vydanie rozhodnutia (rozhodnutia o umiestnení stavby, územného rozhodnutia, stavebného povolenia, prípadne iného rozhodnutia) oprávňujúceho kupujúceho v zmysle platnej úpravy uskutočniť dohodnutý druh výstavby.

Vzhľadom na nepostačujúci počet parkovacích miest a riešenie statickej dopravy bola dňa 5.10.2018 uzatvorená medzi Mestom Trenčín a MUDr. Vladimírom Dobiašom Zámenná zmluva č. 122/2018,

v zmysle ktorej MUDr. Dobiaš nadobudol do výlučného vlastníctva pozemok v k.ú. Trenčín, C-KN parc.č. 141/13 o výmere 294 m², za účelom scelenia pozemku, riešenie statickej dopravy a spevnených plôch pre budúcu stavbu „Polyfunkčné zdravotnícke zariadenie Medical“.

MUDr. Vladimír Dobiaš požiadal Mesto Trenčín o predĺženie termínu vyplývajúceho z článku IV. kúpnej zmluvy tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie. Žiadosť bola viac krát prerokovaná Finančnou a majetkovou komisiou pri MsZ v Trenčíne.

Žiadateľ svoju žiadosť odôvodňuje nasledovnými skutočnosťami, ktoré viedli k nedodržaniu stanovených termínov a to z objektívnych príčin a nie z pasivity z jeho strany:

- v súvislosti s celkovým vysporiadaním majetkovoprávných vzťahov v danej lokalite došlo k časovému posunu o viac ako 3 roky, t.j. do doby 5.10.2018, kedy bola uzatvorená zámenná zmluva a ktorej vecnoprávne účinky nastali dňa 23.11.2018. V tejto súvislosti došlo aj k posunu zabezpečenia nevyhnutných podkladov pre spracovanie prvotnej projektovej dokumentácie
- ďalšou komplikáciou bolo i odstúpenie investora pre predraženie projektu cca o 400.000,- € a to z dôvodu potreby riešenia statickej dopravy podzemným parkoviskom pod celým pozemkom
- zdvorilo žiada o prehodnotenie zmluvnej pokuty vo výške 1.800,- €, pretože vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti by išlo o neprimeranú tvrdosť voči jeho osobe, pričom je zrejmé, že nedodržaním termínov nedošlo na strane Mesta Trenčín k vytvoreniu žiadneho nepriaznivého stavu a ani ku vzniku škody, ktorá by mohla byť zmluvnou pokutou nahradená. MUDr. Dobiaš zároveň poukázal na celkové okolnosti, t.j. ako sa v súdnom spore dlhodobo domáhal svojho vlastníckeho práva k susedným pozemkom a kedy po nadobudnutí pozemkov na základe kúpnej zmluvy a zámennej zmluvy s Mestom Trenčín prejavil záujem realizovať na dotknutých pozemkoch stavbu zdravotníckeho zariadenia, ktorá bude slúžiť predovšetkým obyvateľom mesta Trenčín. Vzhľadom na aktuálnu situáciu preťaženosť existujúcich zdravotníckych zariadení by mal byť záujem zo strany mesta takýto zámer podporiť a nevytvárať prekážky požadovaním zaplata zmluvnej pokuty, čo s ohľadom na jej výšku by sa mohlo javiť ako kontraproduktívne. Podľa vyjadrenia MUDr. Dobiaša výška zmluvnej pokuty by pre neho znamenala značnú majetkovú ujmu a na strane mesta by nepredstavovala žiaden významnejší príjem a mestu Trenčín posunutím termínu realizácie investičného zámeru žiadna škoda nevznikla. Zmluvná pokuta pritom v zásade predstavuje paušalizovanú náhradu škody, ktorá by porušením zmluvy vznikla druhej zmluvnej strane a zároveň táto pokuta by mala byť prevenciou zvýšenej rozostavanosti, čo v tomto prípade nenastalo, nakoľko stavba sa ešte nezačala realizovať. Z právnej podstaty zmluvnej pokuty navyše vyplýva, že nie je povinnosť zmluvnej strany u ktorej by nárok na zmluvnú pokutu vznikol, aby túto pokutu vymáhala.
- MUDr. Dobiaš zároveň považuje navrhované zvýšenie pokuty z 1.800,- € na 3.600,- € za každé porušenie za neprimerané a neodôvodnené žiadnymi konkrétnymi skutočnosťami, pre ktoré by pôvodne dohodnutá pokuta mala byť navýšená o 100%

Finančná a majetková komisia na svojom zasadnutí dňa 18.3.2021 opätovne prerokovala žiadosť MUDr. Dobiaša a prijala uznesenie, ktorým odporučila :

- termín na podanie úplnej žiadosti na vydanie územného rozhodnutia je do 30.06.2021
- neuplatňovať zmluvnú pokutu vo výške 1.800,- €

Zároveň Finančná a majetková komisia pri MsZ v Trenčíne hlasovala k návrhu na zníženie navrhutej zmluvnej pokuty z výšky 3.600,- € na pôvodnú výšku 1.800,- €

K tomuto návrhu komisia hlasovaním Za: 3, Proti : 2 a Zdržal sa 1 neprijala uznesenie.

V súčasnosti bola na Útvar stavebný a životného prostredia MsÚ v Trenčíne podaná žiadosť o vyjadrenie k projektovej dokumentácii pre vydanie územného rozhodnutia stavby : „**MEDICAL POLYFUNKČNÝ DOM TRENČÍN**“

Lokalizácia pozemku	: k.ú. Trenčín, Ul. 1. mája, Trenčín
Stanovisko FMK	: odporúča zo dňa 18.03.2021 tak ako je v návrhu na uznesenie
Dopad na rozpočet	: bez dopadu

Návrh je v súlade s Programom hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja mesta Trenčín na roky 2016-2022 s výhľadom do roku 2040