

Mestský úrad v Trenčíne

Mestské zastupiteľstvo
v Trenčíne

V Trenčíne dňa 22.9.2021

N á v r h

na vydanie súhlasu s prevodom vlastníckeho práva
v prospech spoločnosti SST Build, s.r.o.

Predkladá:

MBA Peter Hošťák PhD
predseda FMK pri MsZ

Návrh na uznesenie:
na osobitnej prílohe

Spracovali :

Ing. Gabriela Vanková
vedúca útvaru majetku mesta
JUDr. Mária Michalíková
útvár právny

Vypracované dňa 10.9.2021

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne na svojom zasadnutí konanom dňa 22.09.2021

A) s c h v a ľ u j e

uplatnenie zmluvnej pokuty, na ktorú vznikne Mestu Trenčín nárok od spoločnosti eMove, s.r.o. za porušenie záväzkov vyplývajúcich z Kúpnej zmluvy č. 52/2015, a práva a povinnosti z ktorej budú postúpené na spoločnosť eMove s.r.o. podľa písm. B) ods. 1. tohto uznesenia, a to za nedodržanie povinností spoločnosti eMove, s.r.o. previesť vlastnícke právo k pozemku len s predchádzajúcim písomným súhlasom predávajúceho, uvedenej v článku VI. ods. 1 Kúpnej zmluvy č. 52/2015, ktorý znie:

„Kupujúci je oprávnený previesť vlastnícke právo k prevádzanej nehnuteľnosti, uvedenej v čl. I. tejto zmluvy, na tretiu osobu len za podmienky, že v scudzovacej zmluve zaviaže tretiu osobu k všetkým tým povinnostiam, ktoré mu ako kupujúcemu vyplývali voči predávajúcemu z tejto kúpnej zmluvy, najmä čl. II. a IV. tejto zmluvy, a to len s predchádzajúcim písomným súhlasom predávajúceho. Prevod vlastníckeho práva v rozpore s predchádzajúcou vetou je neplatný. Súhlas alebo nesúhlas na prevod vlastníckeho práva udeľuje v mene predávajúceho mestské zastupiteľstvo v súlade s VZN č. 7/2013 o zmluvných prevodoch vlastníctva majetku mesta v znení neskorších noviel.“

vo výške 20% zo sumy 129.840,- €, t.j. **vo výške 25.968,- €** v súlade s článkom VI. ods. 5 Kúpnej zmluvy č. 52/2015

za splnenia podmienok uvedených v bode A/

B) dodatočne s ú h l a s í

s prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v k.ú. Záblatie v území priemyselnej zóny – pozemku C-KN parc. č. 818/35 ostatná plocha o výmere 4328 m² v prospech spoločnosti SST Build s.r.o. za dodržania nasledujúcich podmienok:

1. spoločnosť Wlana, s.r.o., spoločnosť eMove s.r.o. a Mesto Trenčín uzatvoria Zmluvu o postúpení práv a povinností predmetom ktorej bude:

Postúpenie práv a povinností, ktoré vyplývajú z pôvodnej Kúpnej zmluvy č. 52/2015 uzatvorenej medzi Mestom Trenčín ako predávajúcim a spoločnosťou Wlana, s.r.o. ako kupujúcim dňa 25.2.2016, a to najmä povinnosti podľa čl. II, a čl. IV tejto zmluvy, zo spoločnosti Wlana s.r.o. na spoločnosť eMove s.r.o.

2. Spoločnosť eMove s.r.o., ako predávajúci, spoločnosť SST Build s.r.o. ako kupujúci a Mesto Trenčín do 15 dní odo dňa doručenia Výzvy Mesta Trenčín, nie však skôr, dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy o postúpení práv a povinností podľa bodu B) 1. tohto uznesenia, a zároveň nie skôr ako budú uhradené zmluvné pokuty uvedené v bode A/ tohto uznesenia, uzatvoria Zmluvu o postúpení práv a povinností, predmetom ktorej bude:

- i. **Postúpenie práv a povinností, ktoré vyplývajú z pôvodnej Kúpnej zmluvy č. 52/2015** uzatvorenej medzi Mestom Trenčín ako predávajúcim a Wlana, s.r.o. ako kupujúcim dňa 25.2.2016 (a to najmä povinnosti podľa čl. II, a čl. IV tejto zmluvy a ktoré spoločnosť Wlana, s.r.o. postúpila v scudzovacej zmluve na spoločnosť eMove s.r.o.), zo spoločnosti eMove s.r.o. na spoločnosť SST Build s.r.o.,

ii. Zmena účelu výstavby uvedeného v článku II. odsek 1/ Kúpnej zmluvy č. 52/2015

z pôvodného účelu:

»výstavba výrobné haly s podnikateľským zameraním v oblasti potravinárstva (spracovanie a skladovanie obilnín) v území priemyselnej zóny na Bratislavskej ulici v Trenčíne. Súčasťou stavby budú i administratívne priestory, skladové priestory, parkovacie a manipulačné plochy.«

na nový účel:

»výstavba skladovo, výrobn-administratívnych priestorov s priemyselným charakterom v súlade s platným územným plánom mesta. Súčasťou stavby budú administratívne priestory, skladové priestory, parkovacie a manipulačné plochy.«

iii. Zmena lehôt stanovených v článku IV. odsek 1/, 2/ a 3/ Kúpnej zmluvy č. 52/2015, ktorý znie:

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 priesťahov 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 výrobné haly s podnikateľským zameraním v oblasti potravinárstva (spracovanie a skladovanie obilnín) 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.

na nové lehoty nasledovne:

1/ Kupujúci sa zaväzuje, že v lehote 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy o postúpení práv a povinností uzavretej medzi spoločnosťou eMove s.r.o., ako predávajúcim, spoločnosťou SST Build s.r.o. ako kupujúcim a Mesto Trenčín, predmetom ktorej je postúpenie práv a povinností, ktoré vyplývajú z pôvodnej kúpnej zmluvy č. 52/2015 na spoločnosť SST Build s.r.o. (ďalej ako „Zmluva o prevode práv a povinností“) 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 priesťahov a poskytovať súčinnosť, smerujúcu k vydaniu príslušných rozhodnutí tak, aby v lehote do ďalších

24 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy o prevode práv a povinností 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** skladovo, výrobo-administratívnych priestorov s priemyselným charakterom v súlade s platným územným plánom mesta 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.

iv.zmena výšky zmluvnej pokuty stanovenej v článku IV. odsek 5/ Kúpnej zmluvy č. 52/2015, z pôvodnej:

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 12.894,€ (slovom dvanásťtisícdeväťstoosemdesiatštyri 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 presahuje výšku zmluvnej pokuty.“

na novú:

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 25.968,€ (slovom dvadsaťpäťtisícdeväťstošesťdesiatosem 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 presahuje výšku zmluvnej pokuty.“

C) s c h v a ľ u j e

neuplatnenie zmluvnej pokuty, na ktorú vznikne Mestu Trenčín nárok od spoločnosti eMove, s.r.o. za porušenie záväzkov spoločnosti vyplývajúcich z Kúpnej zmluvy č. 52/2015 uzatvorenej medzi Mestom Trenčín ako predávajúcim a Wlana, s.r.o. ako kupujúcim dňa 25.2.2016, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v k.ú. Záblatie v území priemyselnej zóny – pozemku C-KN parc. č. 818/35 ostatná plocha o výmere 4328 m² (ďalej ako „pozemok“) v prospech spoločnosti Wlana, s.r.o. (ďalej ako „Kúpna zmluva č. 52/2015“), a práva a povinnosti z ktorej budú postúpené na spoločnosť eMove s.r.o. podľa písm. B) ods. 1. tohto uznesenia, **a to za nedodržanie termínu uvedeného v článku IV. ods. 2 Kúpnej zmluvy č. 52/2015**, ktorý znie:

„Kupujúci sa zaväzuje 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.“

vo výške 10% zo sumy 129.840,- €, t.j. **vo výške 12.984,- €** v súlade s článkom IV. ods. 5 Kúpnej zmluvy č. 52/2015

D) odporúča

Mestskému úradu v Trenčíne podať v mene Mesta Trenčín žalobu o určenie neplatnosti prevodu vlastníckeho práva z dôvodu nesplnenia povinnosti uvedenej v čl. VI. ods. 1 kúpnej zmluvy, a to v prípade neuhradenia zmluvnej pokuty uvedenej v bode A) toho uznesenia v termíne stanovenom vo výzve Mesta Trenčín.

O d ô v o d n e n i e:

Na základe Kúpnej zmluvy č. 52/2015 uzavretej medzi Mestom Trenčín ako predávajúcim a spoločnosťou Wlana, s.r.o., Mesto Trenčín previedlo vlastnícke právo k pozemku p. č. 818/35, k.ú. Záblatie (ďalej ako „pozemok“) v prospech spoločnosti Wlana, s.r.o. ako kupujúceho dňa 25.02.2016 za účelom výstavby výrobnéj haly s podnikateľským zameraním v oblasti potravinárstva (spracovanie a skladovanie obilnín) v území priemyselnej zóny na Bratislavskej ulici v Trenčíne, pričom súčasťou stavby budú i administratívne priestory, skladové priestory, parkovacie a manipulačné plochy (ďalej ako „Kúpna zmluva“). Následne na základe žiadosti spoločnosti Wlana, s.r.o. Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne uznesením č. 1398 zo dňa 30.05.2018 udelilo súhlas s prevodom vlastníckeho práva k pozemku na spoločnosť e Move, s.r.o. zo spoločnosti Wlana, s.r.o. a to za podmienky, že spoločnosť Wlana, s.r.o. v scudzovacej zmluve postúpi na spoločnosť e Move všetky povinnosti, ktoré vyplývajú z kúpnej zmluvy č. 52/2015.

Dňa 04.06.2021 spoločnosť SST Build s.r.o. doručila Mestu Trenčín žiadosť o súhlas s prevodom vlastníckeho práva k pozemku k.ú. Záblatie, C-KN parc. č. 818/35 (ďalej aj ako „pozemok“), vlastníkom ktorého bola spoločnosť e Move, s.r.o. a o súhlas so zmenou charakteru stavby. Súčasťou uvedenej žiadosti bola aj uzatvorená Kúpna zmluva spísaná vo forme notárskej zápisnice N 137/2021, Nz 15873/2021 zo dňa 01.06.2021 uzatvorená medzi zmluvnými stranami spoločnosťou e Move, s.r.o. ako predávajúcim a spoločnosťou SST Build s.r.o. ako kupujúcim, predmetom ktorej je prevod vlastníckeho práva k pozemku na spoločnosť SST Build s.r.o. Lustráciou listu č. 2498, na ktorom je zapísaný pozemok bolo zistené, že vlastnícke právo k pozemku bolo zapísané titulom nadobudnutia V 4003/2021 – Kúpna zmluva, N 137/2021, Nz 15873/2021 zo dňa 01.06.2021, zm. č. 252/21 v prospech spoločnosti SST Build s.r.o. Dňa 27.07.2021 spoločnosť SST Build s.r.o. doručila Mestu Trenčín žiadosť o vydanie potvrdenia o skutočnostiach súvisiacich s doteraz vykonanými prevodmi vlastníckeho práva k pozemku. Prílohou žiadosti bol Dodatok č. 1 ku Kúpnej zmluve zo dňa 01.06.2021 uzatvorenej medzi zmluvnými stranami spoločnosťou e Move, s.r.o. ako predávajúcim a spoločnosťou SST Build s.r.o. ako kupujúcim, spísaný vo forme notárskej zápisnice 1 N 212/2021, NZ 21947/2021 zo dňa 27.07.2021, predmetom ktorého je doplnenie záväzkov kupujúceho o ust. článku IV. ods. 1, 2, 3 Kúpnej zmluvy. Mesto Trenčín – mestské zastupiteľstvo v zmysle článku VI. ods. 1, 2 k dnešnému dňu neudelilo súhlas k prevodu vlastníckeho práva k pozemku ani súhlas k prevodu práv a povinností z Kúpnej zmluvy na tretiu osobu.

Z uvedeného vyplýva, že spoločnosť e Move, s.r.o. previedla vlastnícke právo k pozemku na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu mesta Trenčín – mestského zastupiteľstva podľa čl. VI. ods. 1 Kúpnej zmluvy a zároveň previedla niektoré práva a povinnosti z Kúpnej zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu mesta Trenčín – mestského zastupiteľstva podľa článku VI. ods. 2 Kúpnej zmluvy. **Vzhľadom na uvedené skutočnosti vzniká mestu Trenčín podľa článku VI. ods. 3 nárok na zmluvnú pokutu vo výške 20 % z celkovej kúpnej ceny, čo predstavuje sumu 25.968,- € (slovom dvadsaťpäťtisícdeväťstošesťdesiatosem Eur), a to za každé porušenie ktoréhokoľvek zo záväzkov uvedených v čl. VI. Kúpnej zmluvy. Zároveň z dôvodu porušenia povinnosti spoločnosti e Move, s.r.o. uvedenej v článku VI. ods. 1 Kúpnej zmluvy sa môže mesto Trenčín dovoliť**

relatívnej neplatnosti Kúpnej zmluvy zo dňa 01.06.2021 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 27.07.2021 uzatvorenej medzi spoločnosťou e Move, s.r.o. ako predávajúcim a spoločnosťou SST Build s.r.o. ako kupujúcim v zmysle čl. VI. ods. 1 Kúpnej zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu mesta Trenčín – mestského zastupiteľstva, a to uplatnením relatívnej neplatnosti u účastníkov predmetnej zmluvy a následne súdnou cestou prostredníctvom podania žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu – kúpnej zmluvy na príslušný súd.

Finančná a majetková komisia pri MsZ v Trenčíne na svojom zasadnutí dňa 2.9.2021 prerokovala žiadosť spoločnosti SST Build, s.r.o. a odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Trenčíne udeliť dodatočne súhlas s prevodom vlastníckeho práva k pozemku v k.ú. Záblatia v prospech spoločnosti SST Build, s.r.o. za podmienky uhradenia zmluvnej pokuty, na ktorú vznikol Mestu Trenčín nárok od spoločnosti eMove, s.r.o. vo výške 25.968,- €. Zároveň odporučila Mestskému úradu v Trenčíne podať žalobu o určenie neplatnosti prevodu vlastníckeho práva v prípade, ak nedôjde k úhrade zmluvnej pokuty v termíne stanovenom vo výzve Mesta Trenčín.
e Move, s.r.o.

Lokalizácia nehnuteľností : k.ú. Záblatie, územie priemyselnej zóny
Dopad na rozpočet : príjem

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

Na základe uvedeného Mestský úrad v Trenčíne navrhuje schváliť uznesenie tak, ako je uvedené v návrhu.