

Mestský úrad v Trenčíne

**Mestské zastupiteľstvo
v Trenčíne**

V Trenčíne dňa 23.03.2022

N á v r h
**na prenájom nehnuteľností v súlade s § 9a ods. 9 písm. c/
zákona 138/1991 Zb. zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a
na uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve
pre Ing. Ľubomír Kultán**

Predkladá:
Peter Hošťák, MBA, PhD.
predseda FMK pri MsZ

Návrh na uznesenie:
na osobitnej prílohe

Spracovali:

Ing. Gabriela Vanková
vedúca Útvaru majetku mesta

Ing. Júlia Kúkelová
Útvar majetku mesta

Vypracované dňa 07.03.2022

A)

s c h v a ľ u j e

1/ v zmysle § 9 ods. 1 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p. a v spojení s článkom III. ods. 5 písm. ab) bod 4 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín **spôsob prenechania nehnuteľného majetku** – časť pozemkov v k.ú. Trenčín, CKN parc.č. 2337/40 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 23 m², C-KN parc.č. 2337/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 28 m², C-KN parc.č. 2315/457 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 114 m², C-KN parc.č. 2315/551 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m², t.j. spolu o výmere 285 m², **do nájmu pre Ing. Ľubomír Kultan**, za účelom realizácie stavebného objektu „**SO spevnená plocha pre peších**“ v zmysle odsúhlasenej projektovej dokumentácie, ktorý bude po kolaudácii prevedený do vlastníctva Mesta Trenčín, na dobu určitú, s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená, do vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia, najneskôr do 31.10.2022, za cenu nájmu 12,00 €/m² ročne, za nasledovných podmienok:

- 1) Nájomca je povinný vybudovať a skolaudovať stavebný objekt „**SO spevnená plocha pre peších**“ v zmysle odsúhlasenej projektovej dokumentácie, najneskôr do termínu 31.10.2022
- 2) V prípade, že nebude dodržaný termín na vydanie právoplatného kolaudačného rozhodnutia pre stavebný objekt „**SO spevnená plocha pre peších**“, Mesto Trenčín má nárok na uplatnenie zmluvnej pokuty vo výške 0,5 % zo sumy 20 000,- € za každý aj začatý deň omeškania, a to až do dňa riadneho splnenia povinnosti vybudovania chodníka
- 3) V prípade, že nájomca nezačne s realizáciou predmetného stavebného objektu do termínu 31.10.2022, Mesto Trenčín je oprávnené použiť zriadenú vinkuláciu finančných prostriedkov zo dňa 08.09.2020 vo výške 20 000,- € v prospech Mesta Trenčín, ktorá sa viaže na úhradu nákladov spojených s vybudovaním chodníka, doba zriadenia vinkulácie je do 19.05.2025
- 4) Investor (nájomca) je povinný pristúpiť k podpisu Dohody o postúpení práv zo stavebného povolenia na stavbu chodníka z investora na Mesto Trenčín. Dohoda bude uzatvorená s odkladacou podmienkou účinnosti, podľa ktorej účinnosť zmluva v tejto časti nadobudne až dňom, kedy si Mesto Trenčín uplatní nárok na vyplatenie bankovej záruky podľa bodu 3) z dôvodu, že stavba chodníka nebola zrealizovaná v lehote do 31.10.2022.
- 5) nájomca bude zaviazaný, že preberie na seba zodpovednosť za všetky škody alebo úrazy vzniknuté na predmete nájmu, a to až do doby protokolárneho odovzdania stavebného objektu, za účelom jeho ďalšej správy a údržby
- 6) nájomca bude zaviazaný, že na predmete nájmu zabezpečí jeho údržbu na vlastné náklady, a to až do doby protokolárneho odovzdania stavebného objektu, za účelom jeho ďalšej správy a údržby
- 7) po kolaudácii bude stavebný objekt **SO spevnená plocha pre peších** prevedený do vlastníctva Mesta Trenčín za kúpnu cenu vo výške 1,- €, pričom samotný prevod podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne

ako prípad hodný osobitného zreteľa

Odôvodnenie:

Dňa 27.08.2020 bola uzatvorená medzi Mestom Trenčín ako prenajímateľom a Ing. Ľubomírom Kultanom Nájomná zmluva č. 17/2020, ktorej predmetom je prenájom pozemkov v k.ú. Trenčín, časť C-KN parc.č. 2337/40 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 23 m², C-KN parc.č. 2337/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 28 m², C-KN parc.č. 2315/457 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 114 m², C-KN parc.č. 2315/551 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m², za účelom realizácie stavebného objektu „**SO spevnená plocha pre peších**“, na dobu určitú do 31.01.2022, avšak do dnešného dňa účel nájmu nebol naplnený.

Dňa 27.08.2020 bola uzatvorená Kúpna zmluva č. 55/2020 medzi Mestom Trenčín ako predávajúcim a Ing. Ľubomírom Kultanom, ktorej predmetom bolo majetkovoprávne vysporiadanie zbytkových pozemkov vo vnútrobloku. V zmysle podmienok dohodnutých v kúpnej zmluve bol kupujúci zaviazaný pripraviť projektovú dokumentáciu na vybudovanie chodníka na pozemkoch vo vlastníctve Mesta Trenčín, ktoré boli predmetom Nájomnej zmluvy č. 17/2020 a samotnú stavbu realizovať do termínu

31.01.2022. V zmysle článku V. ods. 4/ Kúpnej zmluvy č. 55/2020 Ing. Ľubomír Kultán zložil bankovú záruku vo výške 20.000,- €, ktorú môže Mesto Trenčín využiť na úhradu nákladov spojených s vybudovaním chodníka v prípade, ak nebudú zo strany kupujúceho splnené podmienky vyplývajúce zo zmluvy (nebude vyhotovená projektová dokumentácia v súlade s požiadavkami stanovenými všeobecne záväznými predpismi a technickými normami, nebude vybudovaný chodník v lehote do 31.1.2022). Mesto Trenčín je oprávnené bankovú záruku alebo vinkulované finančné prostriedky použiť výlučne na úhradu nákladov spojených s vybudovaním chodníka.

V zmysle článku V. ods. 6/ Nájomnej zmluvy č. 17/2020 je Mesto Trenčín oprávnené požadovať úhradu zmluvnej pokuty vo výške 0,5 % zo sumy 20 000,- € za každý aj začatý deň omeškania, a to až do dňa riadneho splnenia povinnosti vybudovania chodníka.

Pri povoľovaní danej stavby Trenčianske vodárne a kanalizácia, a.s. ako dotknutá organizácia vydala súhlasné stanovisko s podmienkou, že inžinierske siete v ich správe, nesmú byť pod navrhovanými obrubníkmi. Na základe uvedeného a potreby upraviť trasovanie chodníka, investor požiadala Mesto Trenčín o predĺženie Nájomnej zmluvy č. 17/2020, resp. uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Navrhovaná pôvodná trasa bola schválená Útvorom mobility Mestského úradu v Trenčíne a na základe tohto schválenia bola aj vypracovaná projektová dokumentácia. Na spoločnom rokovaní, ktoré sa konalo dňa 01.02.2022, sa zástupca investora spolu s Ing. Róbertom Hartmannom, vedúcim Útvoru mobility Mestského úradu v Trenčíne dohodli na stretnutí priamo v teréne, za účelom nového zamerania a vytýčenia chodníka v súlade s podmienkami TVK, a.s. Po odsúhlasení nového trasovania chodníka, resp. úpravy pôvodnej trasy, sa Ing. Ľubomír Kultán zaväzuje vybudovať stavebný objekt „**SO spevnená plocha pre peších**“ podľa požiadaviek.

Vzhľadom k tomu, že dňom 31.01.2022 skončila platnosť Nájomnej zmluvy č. 17/2020, Ing. Ľubomír Kultán ako investor stavby „**SO spevnená plocha pre peších**“, požiadala Mesto Trenčín o uzatvorenie nájomnej zmluvy na vyššie uvedené pozemky.

Prenájomom pozemkov si stavebník zabezpečí dostatočne iné práva k pozemku v zmysle § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov. Ide o pozemky, nachádzajúce sa na sídlisku Juh na Ul. M.Bela.

Po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na predmetnú stavbu nájomca (investor) prevedie stavebný objekt „**SO spevnená plocha pre peších**“ do vlastníctva Mesta Trenčín za kúpnu cenu 1,- €, pričom samotný prevod podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne.

Finančná a majetková komisia pri MsZ v Trenčíne dňa 03.03.2022 prerokovala a odporučila uzatvoriť novú nájomnú zmluvu na prenájom vyššie uvedených pozemkov s podmienkami ako sú uvedené v návrhu.

2/ v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p. **prenájom nehnuteľného majetku** – časť pozemkov v k.ú. Trenčín, CKN parc.č. 2337/40 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 23 m², C-KN parc.č. 2337/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 28 m², C-KN parc.č. 2315/457 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 114 m², C-KN parc.č. 2315/551 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m², t.j. spolu o výmere 285 m², pre **Ing. Ľubomír Kultán**, za účelom realizácie stavebného objektu „**SO spevnená plocha pre peších**“ v zmysle odsúhlasenej projektovej dokumentácie, ktorý bude po kolaudácii prevedený do vlastníctva Mesta Trenčín, na dobu určitú, s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená, do vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia, najneskôr do 31.10.2022, za cenu nájmu 12,00 €/m² ročne, za nasledovných podmienok:

- 1) Nájomca je povinný vybudovať a skolaudovať stavebný objekt „**SO spevnená plocha pre peších**“ v zmysle odsúhlasenej projektovej dokumentácie, najneskôr do termínu 31.10.2022
- 2) V prípade, že nebude dodržaný termín na vydanie právoplatného kolaudačného rozhodnutia pre stavebný objekt „**SO spevnená plocha pre peších**“, Mesto Trenčín má nárok na uplatnenie zmluvnej pokuty vo výške 0,5 % zo sumy 20 000,- € za každý aj začatý deň omeškania, a to až do dňa riadneho splnenia povinnosti vybudovania chodníka
- 3) V prípade, že nájomca nezačne s realizáciou predmetného stavebného objektu do termínu 31.10.2022, Mesto Trenčín je oprávnené použiť zriadenú vinkuláciu finančných prostriedkov zo dňa 08.09.2020 vo výške 20 000,- € v prospech Mesta Trenčín, ktorá sa viaže na úhradu nákladov spojených s vybudovaním chodníka, doba zriadenia vinkulácie je do 19.05.2025
- 4) Investor (nájomca) je povinný prísť k podpisu Dohody o postúpení práv zo stavebného povolenia na stavbu chodníka z investora na Mesto Trenčín. Dohoda bude uzatvorená

s odkladacou podmienkou účinnosti, podľa ktorej účinnosť zmluva v tejto časti nadobudne až dňom, kedy si Mesto Trenčín uplatní nárok na vyplatenie bankovej záruky podľa bodu 3) z dôvodu, že stavba chodníka nebola zrealizovaná v lehote do 31.10.2022.

- 5) nájomca bude zaviazaný, že preberie na seba zodpovednosť za všetky škody alebo úrazy vzniknuté na predmete nájmu, a to až do doby protokolárneho odovzdania stavebného objektu, za účelom jeho ďalšej správy a údržby
- 6) nájomca bude zaviazaný, že na predmete nájmu zabezpečí jeho údržbu na vlastné náklady, a to až do doby protokolárneho odovzdania stavebného objektu, za účelom jeho ďalšej správy a údržby
- 7) po kolaudácii bude stavebný objekt **SO spevnená plocha pre peších** prevedený do vlastníctva Mesta Trenčín za kúpnu cenu vo výške 1,- €, pričom samotný prevod podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne

Odôvodnenie:

Dňa 27.08.2020 bola uzatvorená medzi Mestom Trenčín ako prenajímateľom a Ing. Ľubomírom Kultanom Nájomná zmluva č. 17/2020, ktorej predmetom je prenájom pozemkov v k.ú. Trenčín, časť C-KN parc.č. 2337/40 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 23 m², C-KN parc.č. 2337/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 28 m², C-KN parc.č. 2315/457 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 114 m², C-KN parc.č. 2315/551 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m², za účelom realizácie stavebného objektu „**SO spevnená plocha pre peších**“, na dobu určitú do 31.01.2022, avšak do dnešného dňa účel nájmu nebol naplnený.

Dňa 27.08.2020 bola uzatvorená Kúpna zmluva č. 55/2020 medzi Mestom Trenčín ako predávajúcim a Ing. Ľubomírom Kultanom, ktorej predmetom bolo majetkovoprávne vysporiadanie zbytkových pozemkov vo vnútrobloku. V zmysle podmienok dohodnutých v kúpnej zmluve bol kupujúci zaviazaný pripraviť projektovú dokumentáciu na vybudovanie chodníka na pozemkoch vo vlastníctve Mesta Trenčín, ktoré boli predmetom Nájomnej zmluvy č. 17/2020 a samotnú stavbu realizovať do termínu 31.01.2022. V zmysle článku V. ods. 4/ Kúpnej zmluvy č. 55/2020 Ing. Ľubomír Kultan zložil bankovú záruku vo výške 20.000,- €, ktorú môže Mesto Trenčín využiť na úhradu nákladov spojených s vybudovaním chodníka v prípade, ak nebudú zo strany kupujúceho splnené podmienky vyplývajúce zo zmluvy (nebude vyhotovená projektová dokumentácia v súlade s požiadavkami stanovenými všeobecne záväznými predpismi a technickými normami, nebude vybudovaný chodník v lehote do 31.1.2022). Mesto Trenčín je oprávnené bankovú záruku alebo vinkulované finančné prostriedky použiť výlučne na úhradu nákladov spojených s vybudovaním chodníka.

V zmysle článku V. ods. 6/ Nájomnej zmluvy č. 17/2020 je Mesto Trenčín oprávnené požadovať úhradu zmluvnej pokuty vo výške 0,5 % zo sumy 20 000,- € za každý aj začatý deň omeškania, a to až do dňa riadneho splnenia povinnosti vybudovania chodníka.

Pri povoľovaní danej stavby Trenčianske vodárne a kanalizácia, a.s. ako dotknutá organizácia vydala súhlasné stanovisko s podmienkou, že inžinierske siete v ich správe, nesmú byť pod navrhovanými obrubníkmi. Na základe uvedeného a potreby upraviť trasovanie chodníka, investor požiadala Mesto Trenčín o predĺženie Nájomnej zmluvy č. 17/2020, resp. uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Navrhovaná pôvodná trasa bola schválená Útvaram mobility Mestského úradu v Trenčíne a na základe tohto schválenia bola aj vypracovaná projektová dokumentácia. Na spoločnom rokovaní, ktoré sa konalo dňa 01.02.2022, sa zástupca investora spolu s Ing. Róbertom Hartmannom, vedúcim Útvaram mobility Mestského úradu v Trenčíne dohodli na stretnutí priamo v teréne, za účelom nového zamerania a vytýčenia chodníka v súlade s podmienkami TVK, a.s. Po odsúhlasení nového trasovania chodníka, resp. úpravy pôvodnej trasy, sa Ing. Ľubomír Kultan zaväzuje vybudovať stavebný objekt „**SO spevnená plocha pre peších**“ podľa požiadaviek.

Vzhľadom k tomu, že dňom 31.01.2022 skončila platnosť Nájomnej zmluvy č. 17/2020, Ing. Ľubomír Kultan ako investor stavby „**SO spevnená plocha pre peších**“, požiadala Mesto Trenčín o uzatvorenie nájomnej zmluvy na vyššie uvedené pozemky.

Prenájomom pozemkov si stavebník zabezpečí dostatočne iné práva k pozemku v zmysle § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov. Ide o pozemky, nachádzajúce sa na sídlisku Juh na Ul. M.Bela.

Po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na predmetnú stavbu nájomca (investor) prevedie stavebný objekt „**SO spevnená plocha pre peších**“ do vlastníctva Mesta Trenčín za kúpnu cenu 1,- €, pričom samotný prevod podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne.

Finančná a majetková komisia pri MsZ v Trenčíne dňa 03.03.2022 prerokovala a odporučila uzatvoriť novú nájomnú zmluvu na prenájom vyššie uvedených pozemkov s podmienkami ako sú uvedené v návrhu.

Lokalizácia pozemku	: k.ú. Trenčín, Ul. M.Bela
Stanovisko ÚSZP, ÚM, ÚP	: odporúča zo dňa 02.04.2020
Stanovisko FMK	: odporúča zo dňa 03.03.2022
Stanovisko VMČ JUH	: odporúča zo dňa 07.03.2022
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.

B)

s c h v a ľ u j e

uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve nasledovne:

1/ Zmluvné strany:

Budúci kupujúci:	Mesto Trenčín
Budúci predávajúci:	Ing. Ľubomír Kultán

2/ Predmet zmluvy: záväzok budúceho predávajúceho predať a budúceho kupujúceho kúpiť

- **stavebný objekt „SO spevnená plocha pre peších“** v zmysle odsúhlasenej projektovej dokumentácie, nachádzajúci sa na pozemkoch CKN parc.č. 2337/40 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 23 m², C-KN parc.č. 2337/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 28 m², C-KN parc.č. 2315/457 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 114 m², C-KN parc.č. 2315/551 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m²– tj. spolu o výmere 285 m², zapísaných na LV č. 1 ako vlastník Mesto Trenčín v podiele 1/1-ina

3/ Kúpna cena: 1,- €/stavebný objekt, celková kúpna cena bude predstavovať 1,- €

4/ Podmienky zmluvy:

- stavebník je povinný po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia na predmetnú stavbu previesť stavebný objekt „SO spevnená plocha pre peších“ do vlastníctva Mesta Trenčín kúpnu zmluvou za celkovú kúpnu cenu 1,- €, pričom samotný prevod podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne
- stavebník je povinný v súlade s § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, zabezpečiť si dostatočne iné právo k pozemku dotknutého stavbou a to formou nájomnej zmluvy počas doby výstavby, v súlade s článkom 8 bod 9 a) VZN č. 12/2011
- stavebník je povinný dodržať podmienky, ktoré budú uvedené v záväznom stanovisku vydanom Mestom Trenčín

5/ Výzva a lehota na uzatvorenie kúpnej zmluvy:

Vyzvať na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy je oprávnená ktorákoľvek zo zmluvných strán zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, a to najneskôr do 3 mesiacov odo dňa vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavebný objekt „SO spevnená plocha pre peších“.

6/ Účel kúpy: stavebný objekt „SO spevnená plocha pre peších“ bude zaradený do siete miestnych komunikácií a Mesto Trenčín prostredníctvom svojho správcu zabezpečí jeho prevádzku a údržbu.

Odôvodnenie:

Ide o stavebný objekt „SO spevnená plocha pre peších“, ktorý stavebník vybuduje na vlastné náklady a po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia prevedie do vlastníctva Mesta Trenčín, za kúpnu cenu vo výške 1,- €.

Lokalizácia pozemku : k.ú. Trenčín, Ul. M.Bela
Stanovisko ÚSZP, ÚM, ÚP : odporúča zo dňa 02.04.2020

Dopad na rozpočet : budúci výdaj

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.

