

Mestský úrad v Trenčíne

**Mestské zastupiteľstvo
v Trenčíne**

V Trenčíne dňa 18.05.2022

N á v r h

**na zámenu nehnuteľnosti vo vlastníctve Mesta Trenčín a JUDr. Vladimíra Zachara
v zmysle § 9a ods. 8. písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. v z.n.p.,
na prenájom nehnuteľnosti v súlade s § 9a ods. 9 písm. c/
zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, na uzatvorenie zmluvy
o budúcej kúpnej zmluve pre IDEAL CONCEPT, s.r.o. a na zriadenie odplatného vecného
bremena na pozemkoch vo vlastníctve Mesta Trenčín
v prospech Západoslovenská distribučná, a.s.**

Predkladá:

Peter Hošťák, MBA, PhD.
predseda FMK pri MsZ

Návrh na uznesenie:
na osobitnej prílohe

Spracovali:

Ing. Gabriela Vanková
vedúca Útvaru majetku mesta

Bc. Eva Hudecová
Útvar majetku mesta

Vypracované dňa 29.04.2022

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne na svojom zasadnutí dňa 18.05.2022

A)

s c h v a ľ u j e

1/ v zmysle § 9 ods.2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov spôsob prevodu nehnuteľného majetku – zámenu nehnuteľností - pozemkov medzi Mestom Trenčín a JUDr. Vladimírom Zacharom nasledovne:

pozemok vo vlastníctve Mesta Trenčín v k.ú. Trenčín:

- novovytvorená C-KN parc.č. 2180/615 zastavaná plocha a nádvorie **o výmere 14 m2** odčlenená geometrickým plánom č. 48124591-03-22 z pôvodnej C-KN parc.č. 2180/276 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 851 m2 zapísaná na LV č. 1 ako **vlastník Mesto Trenčín**

za

pozemky vo vlastníctve JUDr. Vladimíra Zachara v k.ú. Trenčín:

- novovytvorená C-KN parc.č. 2180/616 zastavaná plocha a nádvorie **o výmere 14 m2** odčlenená geometrickým plánom č. 48124591-03-22 z pôvodnej C-KN parc.č. 2180/424 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 88 m2
- novovytvorená C-KN parc.č. 2180/617 zastavaná plocha a nádvorie **o výmere 5 m2** odčlenená geometrickým plánom č. 48124591-03-22 z pôvodnej C-KN parc.č. 2180/538 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 30 m2

t.j. spolu **vo výmere 19 m2**, všetky zapísané na LV č. 10 865 ako **vlastník JUDr. Vladimír Zachar**

Rozdiel vo výmerách zamieňaných pozemkov predstavuje 5 m2 v prospech Mesta Trenčín.
Zámena sa bude realizovať bez finančného vyrovnania.

ako prípad hodný osobitného zreteľa

Účelom zámeny pozemkov je:

Pre Mesto Trenčín – vysporiadanie pozemkov pod časťou jestvujúcej a budúcej miestnej komunikácie na Ul. Partizánska (rozšírenie) a budúcou stavbou verejného chodníka, ktorý na vlastné náklady vybuduje žiadateľ.

Pre JUDr. Vladimíra Zachara - rozšírenie a zarovnanie línie budúcej prístupovej komunikácie, ktorá zostane vo vlastníctve stavebníka a ktorá sa bude plynulo napájať na verejnú komunikáciu na Ul. Partizánska.

Pozn. Vlastník pozemkov JUDr. Vladimír Zachar je spoločníkom spoločnosti IDEAL CONCEPT, s.r.o. a ich vzájomné vzťahy budú upravené pre potreby vydania stavebného povolenia.

Odôvodnenie:

JUDr. Vladimír Zachar ako spoločník spoločnosti IDEAL CONCEPT, s.r.o., ktorá je investorom stavby „Rezidencia Brezina“, požiadal Mesto Trenčín o zámenu vyššie uvedených pozemkov, za účelom vysporiadania pozemkov pod budúcimi stavebnými objektami. Zámena nehnuteľností sa realizuje na základe vzájomných rokovaní s cieľom majetkovoprávneho vysporiadania pozemkov pre ich budúce využitie a realizácie zámerov Mesta Trenčín a JUDr. Vladimíra Zachara v súlade s platným územným plánom mesta.

Rozdiel vo výmerách zamieňaných pozemkov predstavuje 5 m2 v prospech Mesta Trenčín. Napriek rozdielu vo výmerách pozemkov v prospech Mesta Trenčín sa zámena nehnuteľností realizuje bez finančného vyrovnania.

Ide o pozemky nachádzajúce sa v lokalite Ul. Partizánska.

2/ v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zámenu nehnuteľností - medzi Mestom Trenčín a JUDr. Vladimírom Zacharom nasledovne:

pozemok vo vlastníctve Mesta Trenčín v k.ú. Trenčín:

- novovytvorená C-KN parc.č. 2180/615 zastavaná plocha a nádvorie **o výmere 14 m²** odčlenená geometrickým plánom č. 48124591-03-22 z pôvodnej C-KN parc.č. 2180/276 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 851 m² zapísaná na LV č. 1 ako **vlastník Mesto Trenčín**

za

pozemky vo vlastníctve JUDr. Vladimíra Zachara v k.ú. Trenčín:

- novovytvorená C-KN parc.č. 2180/616 zastavaná plocha a nádvorie **o výmere 14 m²** odčlenená geometrickým plánom č. 48124591-03-22 z pôvodnej C-KN parc.č. 2180/424 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 88 m²
- novovytvorená C-KN parc.č. 2180/617 zastavaná plocha a nádvorie **o výmere 5 m²** odčlenená geometrickým plánom č. 48124591-03-22 z pôvodnej C-KN parc.č. 2180/538 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 30 m²

t.j. spolu **vo výmere 19 m²**, všetky zapísané na LV č. 10 865 ako **vlastník JUDr. Vladimír Zachar**

Rozdiel vo výmerách zamieňaných pozemkov predstavuje 5 m² v prospech Mesta Trenčín.

Zámena sa bude realizovať bez finančného vyrovnania.

Účelom zámeny pozemkov je:

Pre Mesto Trenčín – vysporiadanie pozemkov pod časťou jestvujúcej a budúcej miestnej komunikácie na Ul. Partizánska (rozšírenie) a budúcou stavbou verejného chodníka, ktorý na vlastné náklady vybuduje žiadateľ.

Pre JUDr. Vladimíra Zachara - rozšírenie a zarovnanie línie budúcej prístupovej komunikácie, ktorá zostane vo vlastníctve stavebníka a ktorá sa bude plynulo napájať na verejnú komunikáciu na Ul. Partizánska.

Pozn. Vlastník pozemkov JUDr. Vladimír Zachar je spoločníkom spoločnosti IDEAL CONCEPT, s.r.o. a ich vzájomné vzťahy budú upravené pre potreby vydania stavebného povolenia.

Odôvodnenie:

JUDr. Vladimír Zachar ako spoločník spoločnosti IDEAL CONCEPT, s.r.o., ktorá je investorom stavby „Rezidencia Brezina“, požiadal Mesto Trenčín o zámenu vyššie uvedených pozemkov, za účelom vysporiadania pozemkov pod budúcimi stavebnými objektami. Zámena nehnuteľností sa realizuje na základe vzájomných rokovaní s cieľom majetkovoprávneho vysporiadania pozemkov pre ich budúce využitie a realizácie zámerov Mesta Trenčín a JUDr. Vladimíra Zachara v súlade s platným územným plánom mesta.

Rozdiel vo výmerách zamieňaných pozemkov predstavuje 5 m² v prospech Mesta Trenčín. Napriek rozdielu vo výmerách pozemkov v prospech Mesta Trenčín sa zámena nehnuteľností realizuje bez finančného vyrovnania.

Ide o pozemky nachádzajúce sa v lokalite Ul. Partizánska.

Lokalizácia pozemku	: k.ú. Trenčín, Ul. Partizánska, Ul. Saratovská
Stanovisko ÚSŽP, ÚÚP a ÚM	: odporúča zo dňa 10.06.2021
Stanovisko VMČ JUH	: neodporúča zo dňa 04.04.2022
Stanovisko komisie ŽP, D, I a ÚP	: zo dňa 11.04.2022 hlasovaním Za : 1, Proti : 2, Zdržal sa : 2 neprijala uznesenie

Stanovisko FMK

: zo dňa 28.04.2022 hlasovaním Za : 3, Proti : 1, Zdržal sa : 2
neprijala 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.

B)

Po vydaní rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností k pozemkom, ktoré sú predmetom zámeny nehnuteľností uvedených v bode 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** – pozemkov vrátane príslušenstva, v k. ú. Trenčín, časť C-KN parc.č.2133/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 232 m², novovytvorená C-KN parc.č. 2180/616 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14 m² a novovytvorená C-KN parc.č. 2180/617 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5 m², C-KN parc.č. 2175/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 331 m², C-KN parc.č. 2180/277 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m², C-KN parc.č. 2180/276 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 302 m² a C-KN parc.č.3395/9 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 42 m², tj. spolu o výmere 929 m², **do nájmu** pre **IDEAL CONCEPT, s.r.o.**, za účelom realizácie výstavby stavebných objektov - **SO 05a – Preložka verejného vodovodu, SO 07a - Kanalizačná prípojka, SO 10 - Verejné osvetlenie, SO 14a – Prístupová komunikácia (vrátane nového chodníka), SO 16a – Oporný múr, SO 11 – preložka TKM (optické vedenie), SO 12a – prípojka slaboprúdových rozvodov a SO Predpríprava na prepojenie spevnenej komunikácie s chodníkom do lesoparku Brezina** pre stavbu „Rezidencia Brezina“, za cenu nájmu 1,- € v súlade s VZN 12/2011, na dobu určitú s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená, do termínu dokončenia stavby vyššie uvedených stavebných objektov uvedeného v stavebnom povolení. V prípade, že v stavebnom povolení nebude uvedený termín dokončenia stavby, doba nájmu sa uzatvára maximálne na dobu 2 rokov odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia.

Nájomná zmluva bude uzatvorená za nasledovných podmienok:

1. v prípade, ak výstavba nebude ukončená ku dňu skončenia doby nájmu, môže byť doba nájmu predĺžená za účelom ukončenia výstavby **maximálne o 1 rok** odo dňa nasledujúceho po dni, v ktorom mal nájom skončiť, za podmienky uzatvorenia dodatku k nájomnej zmluve pred ukončením doby trvania nájmu v súlade s uznesením MsZ, ktorým bude schválený tento prenájom. V takom prípade bude v dodatku nájomné určené v zmysle článku 8 ods. 2. písm. c) VZN č. 12/2011 vo výške **12,- €/m²** ročne do uplynutia doby trvania nájomnej zmluvy predĺženej dodatkom podľa predchádzajúcej vety.
2. nájomca zodpovedá za všetky škody alebo úrazy vzniknuté na predmete nájmu po celú dobu trvania nájomnej zmluvy. Nájomca zodpovedá za škodu na stavebných objektoch, a to až do doby protokolárneho odovzdania príslušného stavebného objektu Mestu Trenčín, za účelom jeho ďalšej správy a údržby
3. nájomca zabezpečí údržbu predmetu nájmu na vlastné náklady po celú dobu trvania nájomnej zmluvy. Nájomca zabezpečí údržbu stavebných objektov na vlastné náklady, a to až do doby protokolárneho odovzdania príslušného stavebného objektu Mestu Trenčín, za účelom jeho ďalšej správy a údržby
4. nájomca sa zaväzuje ukončiť výstavbu všetkých stavebných objektov na prenajatých pozemkoch vo vlastníctve Mesta Trenčín **SO 05a – Preložka verejného vodovodu, SO 07a – Kanalizačná prípojka, SO 10 – Verejné osvetlenie, SO 14a – Prístupová komunikácia (vrátane nového chodníka), SO 16a – Oporný múr, SO 11 – preložka TKM (optické vedenie), SO 12a – prípojka slaboprúdových rozvodov a SO Predpríprava na prepojenie spevnenej komunikácie s chodníkom do lesoparku Brezina** najneskôr do ukončenia nájomnej zmluvy. Za deň ukončenia výstavby sa pre účely tejto nájomnej zmluvy považuje deň, v ktorom nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie alebo iné rovnocenné povolenie k užívaniu stavby, ktorá je predmetom výstavby (ak sa bude takéto rozhodnutie k užívaniu stavby vyžadovať), pričom v prípade, ak je predmetom výstavby viac stavebných objektov sa za deň ukončenia výstavby považuje deň, v ktorý nadobudne právoplatnosť kolaudačné

rozhodnutie alebo iné rovnocenné povolenie k užívaniu stavby na stavebný objekt, ktorý bol skolaudovaný ako posledný (ak sa bude takéto rozhodnutie k užívaniu stavby vyžadovať).

5. v prípade porušenia povinností uvedenej v bode 4. týkajúcej sa stavebných objektov ako vyvolaných investícií, ktoré majú byť na základe samostatne uzatvorenej zmluvy po kolaudácii (v prípade ak sa kolaudačné rozhodnutie k užívaniu stavby bude vyžadovať) a po vydaní súhlasného stanoviska vecne, miestne a funkčne príslušného správneho orgánu pre užívanie danej stavby prevedené do vlastníctva Mesta Trenčín, a to **SO 14a – Prístupová komunikácia (vrátane nového chodníka), SO 16a – Oporný múr a SO 10 - Verejné osvetlenie** je nájomca zaviazaný:
 - a) ak nájomca nezačne s realizáciou stavebných objektov, alebo niektorého z nasledovných stavebných objektov: **SO 14a – Prístupová komunikácia (vrátane nového chodníka), SO 16a – Oporný múr a SO 10 - Verejné osvetlenie** počas platnosti nájomnej zmluvy, je **povinný uhradiť zmluvnú pokutu** vo výške ceny nákladov na realizáciu každého nezačatého stavebného objektu samostatne, ktorej výška bude stanovená podľa oceneného výkazu výmer k realizácii predmetných stavebných objektov a ktorý nájomca predloží prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa ukončenia nájomnej zmluvy
 - b) ak počas platnosti nájomnej zmluvy nebudú stavebné objekty, alebo niektorý z nasledovných stavebných objektov: **SO 14a – Prístupová komunikácia (vrátane nového chodníka), SO 16a – Oporný múr a SO 10 - Verejné osvetlenie** právoplatne skolaudované alebo nebude vydané iné rovnocenné povolenie k ich užívaniu (pokiaľ sa také povolenie bude k ich užívaniu vyžadovať), nájomca sa zaväzuje previesť vlastnícke právo každého rozostavaného stavebného objektu do vlastníctva Mesta Trenčín za kúpnu cenu vo výške 1,- € a zároveň sa zaväzuje **uhradiť zmluvnú pokutu** vo výške nákladov potrebných na dokončenie každého stavebného objektu, čo bude stanovené rozdielom medzi hodnotou všetkých stavebných objektov podľa oceneného výkazu výmer uvedeného v bode a) a hodnotou rozostavaných stavebných objektov ktorá bude určená znaleckým posudkom, ktorý dá vyhotoviť nájomca na vlastné náklady najneskôr do 30 dní odo dňa ukončenia nájomnej zmluvy.
V prípade, ak zo strany nájomcu nebude v lehote uvedenej v písm. b) vyhotovený znalecký posudok, tento bude zabezpečený zo strany Mesta Trenčín na náklady nájomcu. Rovnako v prípade, ak Mesto Trenčín nebude súhlasiť s cenou stanovenou znaleckým posudkom vyhotovenom nájomcom, je Mesto Trenčín oprávnené vyhotoviť si na svoje náklady vlastný znalecký posudok, pričom zmluvná pokuta bude stanovená vo výške priemeru hodnôt z oboch znaleckých posudkov.
6. nájomca sa zaväzuje, že na vlastné náklady vybuduje **SO Predpríprava na prepojenie spevnenej komunikácie s chodníkom do lesoparku Brezina** v súlade s odsúhlasenou s projektovou dokumentáciou pre stavebné povolenie do ukončenia nájomnej zmluvy
7. za nedodržanie záväzkov zo strany nájomcu, a teda za prípad, kedy je prenajímateľ oprávnený požadovať zmluvnú pokutu v zmysle ods. 5 týchto podmienok nemožno považovať:
 - a) nečinnosť orgánov rozhodujúcich o návrhoch nájomcu, ktoré sú potrebné k uskutočneniu dohodnutého druhu výstavby a/alebo
 - b) bez zavinenia nájomcu nebude možné vydať stavebné povolenie na stavbu „Rezidencia Brezina“,
8. podmienky nájomnej zmluvy týkajúce sa výstavby stavebných objektov uvedených v bode 4. je nájomca povinný dodržať iba v prípade, že mu bude vydané právoplatné stavebné povolenie na stavbu „Rezidencia Brezina“,

ako prípad hodný osobitného zreteľa

Odôvodnenie:

Spoločnosť **IDEAL CONCEPT, s.r.o.** ako investor stavby „Rezidencia Brezina“ požiadala Mesto Trenčín o prenájom vyššie uvedených pozemkov za účelom vybudovania stavebných objektov SO 05a – Preložka verejného vodovodu, SO 07a – Kanalizačná prípojka, SO 10 – Verejné osvetlenie, SO 14a – Prístupová komunikácia, SO 16a – Oporný múr, SO 11 – preložka TKM (optické vedenie), SO 12a – prípojka slaboprúdových rozvodov a SO Predpríprava na prepojenie spevnenej komunikácie s chodníkom do lesoparku Brezina a zabezpečenia si dostatočne iného práva k pozemkom v zmysle § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

Pri posúdení projektovej dokumentácie bola zo strany odborných útvarov Mestského úradu v Trenčíne vznesená požiadavka realizovania stavebných objektov oporného múru, chodníka a predprípravy na prepojenie spevnenej plochy chodníka s chodníkom do lesoparku Brezina v súvislosti s pripravovanou investičnou akciou Mesta Trenčín „Úprava prístupu za účelom debarierizácie lesoparku Brezina“, čo bude predstavovať vyvolanú investíciu spoločnosti IDEAL CONCEPT, s.r.o.

Pozemok investora je situovaný vo vrchnej časti Ul. Partizánska a Ul. Saratovská, v blízkosti lesoparku Brezina. V zmysle Územného plánu Mesta Trenčín je lokalita definovaná regulatívom UB 01 – obytné územie s maximálnou výškou zástavby 2 NP + S. Maximálna zastavanosť je pri tomto regulatíve určená na 40%, minimálny podiel zelene je stanovený na 50% a podiel spevnených plôch je 10% z celkovej plochy pozemku. Nakoľko územie, kde je objekt navrhnutý tvorí lokalita zástavby bytových ale aj rodinných domov a záhradných objektov, obsahová a formálna zložka architektúry je prienikom týchto dvoch funkcií, čo znamená, že novonavrňovaný objekt spĺňa charakter bývania v bytovom ale aj rodinnom dome. Rezidencia pozostáva z dvoch rezidenčných objektov definované ako blok A a blok B. Pod dvorom a objektmi je umiestnené parkovisko a skladové priestory slúžiace obom blokom. Strecha átria je vegetačná pre zachovanie požadovaného indexu zelene a bude doplnená o zabudované detské ihrisko s mobiliárom určeným pre oddychové a športové aktivity.

Po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia a po vydaní súhlasného stanoviska vecne, miestne a funkčne príslušného správneho orgánu pre užívanie danej stavby, budú stavebné objekty prevedené do vlastníctva Mesta Trenčín za kúpnu cenu 1,- €/objekt, a to SO 14a – Prístupová komunikácia (vrátane nového chodníka), SO 16a – Oporný múr a SO 10 - Verejné osvetlenie. Mesto Trenčín prostredníctvom svojho správcu zabezpečí jeho prevádzku a údržbu.

2/ v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p. **prenájom nehnuteľného majetku** – pozemkov vrátane príslušenstva, v k. ú. Trenčín, časť C-KN parc.č.2133/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 232 m², novovytvorená C-KN parc.č. 2180/616 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14 m² a novovytvorená C-KN parc.č. 2180/617 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5 m², C-KN parc.č. 2175/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 331 m², C-KN parc.č. 2180/277 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m², C-KN parc.č. 2180/276 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 302 m² a C-KN parc.č.3395/9 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 42 m², tj. spolu o výmere 929 m², pre spoločnosť **IDEAL CONCEPT, s.r.o.**, za účelom realizácie výstavby stavebných objektov - **SO 05a – Preložka verejného vodovodu, SO 07a - Kanalizačná prípojka, SO 10 - Verejné osvetlenie, SO 14a – Prístupová komunikácia (vrátane nového chodníka), SO 16a – Oporný múr, SO 11 – preložka TKM (optické vedenie), SO 12a – prípojka slaboprúdových rozvodov a SO Predpríprava na prepojenie spevnenej komunikácie s chodníkom do lesoparku Brezina** pre stavbu „Rezidencia Brezina“, za cenu nájmu 1,- € v súlade s VZN 12/2011, na dobu určitú s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená, do termínu dokončenia stavby vyššie uvedených stavebných objektov uvedeného v stavebnom povolení. V prípade, že v stavebnom povolení nebude uvedený termín dokončenia stavby, doba nájmu sa uzatvára maximálne na dobu 2 rokov odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia.

Nájomná zmluva bude uzatvorená za nasledovných podmienok:

1. v prípade, ak výstavba nebude ukončená ku dňu skončenia doby nájmu, môže byť doba nájmu predĺžená za účelom ukončenia výstavby **maximálne o 1 rok** odo dňa nasledujúceho po dni, v ktorom mal nájom skončiť, za podmienky uzatvorenia dodatku k nájomnej zmluve pred ukončením doby trvania nájmu v súlade s uznesením MsZ, ktorým bude schválený tento prenájom. V takom prípade bude v dodatku nájomné určené v zmysle článku 8 ods. 2. písm. c) VZN č. 12/2011 vo výške **12,- €/m²** ročne do uplynutia doby trvania nájomnej zmluvy predĺženej dodatkom podľa predchádzajúcej vety.
2. nájomca zodpovedá za všetky škody alebo úrazy vzniknuté na predmete nájmu po celú dobu trvania nájomnej zmluvy. Nájomca zodpovedá za škodu na stavebných objektoch, a to až do doby protokolárneho odovzdania príslušného stavebného objektu Mestu Trenčín, za účelom jeho ďalšej správy a údržby
3. nájomca zabezpečí údržbu predmetu nájmu na vlastné náklady po celú dobu trvania nájomnej zmluvy. Nájomca zabezpečí údržbu stavebných objektov na vlastné náklady, a to až do doby protokolárneho odovzdania príslušného stavebného objektu Mestu Trenčín, za účelom jeho ďalšej správy a údržby
4. nájomca sa zaväzuje ukončiť výstavbu všetkých stavebných objektov na prenajatých pozemkoch vo vlastníctve Mesta Trenčín **SO 05a – Preložka verejného vodovodu, SO 07a**

- Kanalizačná prípojka, SO 10 – Verejné osvetlenie, SO 14a – Prístupová komunikácia (vrátane nového chodníka), SO 16a – Oporný múr, SO 11 – preložka TKM (optické vedenie), SO 12a – prípojka slaboprúdových rozvodov a SO Predpríprava na prepojenie spevnenej komunikácie s chodníkom do lesoparku Brezina najneskôr do ukončenia nájomnej zmluvy. Za deň ukončenia výstavby sa pre účely tejto nájomnej zmluvy považuje deň, v ktorom nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie alebo iné rovnocenné povolenie k užívaniu stavby, ktorá je predmetom výstavby (ak sa bude takéto rozhodnutie k užívaniu stavby vyžadovať), pričom v prípade, ak je predmetom výstavby viac stavebných objektov sa za deň ukončenia výstavby považuje deň, v ktorý nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie alebo iné rovnocenné povolenie k užívaniu stavby na stavebný objekt, ktorý bol skolaudovaný ako posledný (ak sa bude takéto rozhodnutie k užívaniu stavby vyžadovať).
5. v prípade porušenia povinnosti uvedenej v bode 4. týkajúcej sa stavebných objektov vyvolaných investícií, ktoré majú byť na základe samostatne uzatvorenej zmluvy po kolaudácii (v prípade ak sa kolaudačné rozhodnutie k užívaniu stavby bude vyžadovať) a po vydaní súhlasného stanoviska vecne, miestne a funkčne príslušného správneho orgánu pre užívanie danej stavby prevedené do vlastníctva Mesta Trenčín, a to **SO 14a – Prístupová komunikácia (vrátane nového chodníka), SO 16a – Oporný múr a SO 10 - Verejné osvetlenie** je nájomca zaviazaný:
- a) ak nájomca nezačne s realizáciou stavebných objektov, alebo niektorého z nasledovných stavebných objektov: **SO 14a – Prístupová komunikácia (vrátane nového chodníka), SO 16a – Oporný múr a SO 10 - Verejné osvetlenie** počas platnosti nájomnej zmluvy, je **povinný uhradiť zmluvnú pokutu** vo výške ceny nákladov na realizáciu každého nezačatého stavebného objektu samostatne, ktorej výška bude stanovená podľa oceneného výkazu výmer k realizácii predmetných stavebných objektov a ktorý nájomca predloží prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa ukončenia nájomnej zmluvy
- b) ak počas platnosti nájomnej zmluvy nebudú stavebné objekty, alebo niektorý z nasledovných stavebných objektov: **SO 14a – Prístupová komunikácia (vrátane nového chodníka), SO 16a – Oporný múr a SO 10 - Verejné osvetlenie** právoplatne skolaudované alebo nebude vydané iné rovnocenné povolenie k ich užívaniu (pokiaľ sa také povolenie bude k ich užívaniu vyžadovať), nájomca sa zaväzuje previesť vlastnícke právo každého rozostavaného stavebného objektu do vlastníctva Mesta Trenčín za kúpnu cenu vo výške 1,- € a zároveň sa zaväzuje **uhradiť zmluvnú pokutu** vo výške nákladov potrebných na dokončenie každého stavebného objektu, čo bude stanovené rozdielom medzi hodnotou všetkých stavebných objektov podľa oceneného výkazu výmer uvedeného v bode a) a hodnotou rozostavaných stavebných objektov ktorá bude určená znaleckým posudkom, ktorý dá vyhotoviť nájomca na vlastné náklady najneskôr do 30 dní odo dňa ukončenia nájomnej zmluvy.
- V prípade, ak zo strany nájomcu nebude v lehote uvedenej v písm. b) vyhotovený znalecký posudok, tento bude zabezpečený zo strany Mesta Trenčín na náklady nájomcu. Rovnako v prípade, ak Mesto Trenčín nebude súhlasiť s cenou stanovenou znaleckým posudkom vyhotovenom nájomcom, je Mesto Trenčín oprávnené vyhotoviť si na svoje náklady vlastný znalecký posudok, pričom zmluvná pokuta bude stanovená vo výške priemeru hodnôt z oboch znaleckých posudkov.
6. nájomca sa zaväzuje, že na vlastné náklady vybuduje **SO Predpríprava na prepojenie spevnenej komunikácie s chodníkom do lesoparku Brezina** v súlade s odsúhlasenou s projektovou dokumentáciou pre stavebné povolenie do ukončenia nájomnej zmluvy
7. za nedodržanie záväzkov zo strany nájomcu, a teda za prípad, kedy je prenajímateľ oprávnený požadovať zmluvnú pokutu v zmysle ods. 5 týchto podmienok nemožno považovať:
- a) nečinnosť orgánov rozhodujúcich o návrhoch nájomcu, ktoré sú potrebné k uskutočneniu dohodnutého druhu výstavby a/alebo
- b) bez zavinenia nájomcu nebude možné vydať stavebné povolenie na stavbu „Rezidencia Brezina“,
8. podmienky nájomnej zmluvy týkajúce sa výstavby stavebných objektov uvedených v bode 4. je nájomca povinný dodržať iba v prípade, že mu bude vydané právoplatné stavebné povolenie na stavbu „Rezidencia Brezina“,

Odôvodnenie:

Spoločnosť **IDEAL CONCEPT, s.r.o.** ako investor stavby „Rezidencia Brezina“ požiadala Mesto Trenčín o prenájom vyššie uvedených pozemkov za účelom vybudovania stavebných objektov SO 05a – Preložka verejného vodovodu, SO 07a – Kanalizačná prípojka, SO 10 – Verejné osvetlenie, SO 14a – Prístupová komunikácia, SO 16a – Oporný múr, SO 11 – preložka TKM (optické vedenie), SO 12a – prípojka slaboprúdových rozvodov a SO Predpríprava na prepojenie spevnenej komunikácie s chodníkom do lesoparku Brezina a zabezpečenia si dostatočne iného práva k pozemkom v zmysle § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

Pri posúdení projektovej dokumentácie bola zo strany odborných útvarov Mestského úradu v Trenčíne vznesená požiadavka realizovania stavebných objektov oporného múru, chodníka a predprípravy na prepojenie spevnenej plochy chodníka s chodníkom do lesoparku Brezina v súvislosti s pripravovanou investičnou akciou Mesta Trenčín „Úprava prístupu za účelom debarierizácie lesoparku Brezina“, čo bude predstavovať vyvolanú investíciu spoločnosti **IDEAL CONCEPT, s.r.o.**

Pozemok investora je situovaný vo vrchnej časti Ul. Partizánska a Ul. Saratovská, v blízkosti lesoparku Brezina. V zmysle Územného plánu Mesta Trenčín je lokalita definovaná regulatívom UB 01 – obytné územie s maximálnou výškou zástavby 2 NP + S. Maximálna zastavanosť je pri tomto regulatíve určená na 40%, minimálny podiel zelene je stanovený na 50% a podiel spevnených plôch je 10% z celkovej plochy pozemku. Nakoľko územie, kde je objekt navrhnutý tvorí lokalita zástavby bytových ale aj rodinných domov a záhradných objektov, obsahová a formálna zložka architektúry je prienikom týchto dvoch funkcií, čo znamená, že novonavrhovaný objekt spĺňa charakter bývania v bytovom ale aj rodinnom dome. Rezidencia pozostáva z dvoch rezidenčných objektov definované ako blok A a blok B. Pod dvorom a objektmi je umiestnené parkovisko a skladové priestory slúžiace obom blokom. Strecha átria je vegetačná pre zachovanie požadovaného indexu zelene a bude doplnená o zabudované detské ihrisko s mobiliárom určeným pre oddychové a športové aktivity.

Po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia a po vydaní súhlasného stanoviska vecne, miestne a funkčne príslušného správneho orgánu pre užívanie danej stavby, budú stavebné objekty prevedené do vlastníctva Mesta Trenčín za kúpnu cenu 1,- €/objekt, a to SO 14a – Prístupová komunikácia (vrátane nového chodníka), SO 16a – Oporný múr a SO 10 - Verejné osvetlenie. Mesto Trenčín prostredníctvom svojho správcu zabezpečí jeho prevádzku a údržbu.

Lokalizácia pozemku	: k.ú. Trenčín, Ul. Partizánska, Ul. Saratovská
Stanovisko ÚSŽP, ÚÚP a ÚM	: odporúča zo dňa 10.06.2021
Stanovisko VMČ JUH	: neodporúča zo dňa 04.04.2022
Stanovisko komisie ŽP, D, I a ÚP	: zo dňa 11.04.2022 hlasovaním Za : 1, Proti : 2, Zdržal sa : 2 neprijala uznesenie
Stanovisko FMK	: zo dňa 28.04.2022 hlasovaním Za: 3, Proti : 1, Zdržal sa : 2 neprijala uznesenie

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.

C)

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: **IDEAL CONCEPT, s. r. o.**

2/ **Predmet zmluvy:** záväzok budúceho predávajúceho predat' a budúceho kupujúceho kúpiť

- stavebné objekty - SO 14a – Prístupová komunikácia (vrátane nového chodníka), SO 16a – Oporný múr a SO 10 - Verejné osvetlenie, nachádzajúce sa na pozemkoch C-KN parc.č. 2180/277, C-KN parc.č. 2175/3, C-KN parc.č. 2133/1, C-KN parc.č. 2180/276, novovytvorená C-KN parc.č. 2180/616 a novovytvorená C-KN parc.č. 2180/617, v k.ú. Trenčín, zapísaných na LV č. 1 ako vlastníci Mesto Trenčín v podiele 1/1-ina

3/ Kúpna cena: celková kúpna cena predstavuje 1,- €/ za každý stavebný objekt

4/ Podmienky zmluvy:

- stavebník je povinný po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavebné objekty SO 14a – Prístupová komunikácia (vrátane nového chodníka), SO 16a – Oporný múr a SO 10 - Verejné osvetlenie a po vydaní súhlasného stanoviska vecne, miestne a funkčne príslušného správneho orgánu pre užívanie danej stavby previesť tento stavebný objekt do vlastníctva Mesta Trenčín, kúpnu zmluvou za kúpnu cenu 1,- €/objekt, 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 o budúcej kúpnej zmluve, a to najneskôr do 3 mesiacov odo dňa vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavebné objekty SO 14a – Prístupová komunikácia (vrátane nového chodníka), SO 16a – Oporný múr a SO 10 - Verejné osvetlenie.

6/ Účel kúpy: stavebné objekty SO 14a – Prístupová komunikácia (vrátane nového chodníka), SO 16a – Oporný múr a SO 10 - Verejné osvetlenie budú prevedené do vlastníctva Mesta Trenčín a Mesto Trenčín prostredníctvom svojho správcu zabezpečí ich prevádzku a údržbu.

O d ô v o d n e n i e :

Ide o stavebné objekty - SO 14a – Prístupová komunikácia (vrátane nového chodníka), SO 16a – Oporný múr a SO 10 - Verejné osvetlenie, ktoré sa budú nachádzať na časti pozemkov pozemkoch C-KN parc.č. 2180/277, C-KN parc.č. 2175/3, C-KN parc.č. 2133/1, C-KN parc.č. 2180/276, novovytvorená C-KN parc.č. 2180/616 a novovytvorená C-KN parc.č. 2180/617, v k.ú. Trenčín, Ul. Partizánska a Ul. Saratovská. Vyššie uvedené stavebné objektu budúci predávajúci vybuduje na vlastné náklady v súvislosti so stavbou „Rezidencia Brezina“.

Po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia a po vydaní súhlasného stanoviska vecne, miestne a funkčne príslušného správneho orgánu pre užívanie danej stavby, budúci predávajúci prevedie stavebné objekty do vlastníctva Mesta Trenčín, za kúpnu cenu vo výške 1,- € za každý stavebný objekt.

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.

D)

zriadenie odplatného vecného bremena na dobu neurčitú v súvislosti so stavbou „Rezidencia Brezina“, SO 08 rozšírenie distribučného rozvodu NN na časti pozemkoch v k.ú. Trenčín, **C-KN parc.č. 2189/208 (diel 5)** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 13 154 m², **C-KN parc.č. 2175/106 (diel 3)**

zastavaná plocha a nádvorie o výmere 966 m², **C-KN parc.č. 2175/3 (diel 1, 2)** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11 974 m², **C-KN parc.č. 2180/276 (diel 4)** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 851 m² a **C-KN parc.č. 3395/9 (diel 6)** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 443 m², pričom rozsah a priebeh vecného bremena je vyznačený geometrickým plánom č. 48124591-05-22 a vzťahuje sa na časť pozemkov o výmere **307 m²**, v prospech **Západoslovenská distribučná, a.s.** (Investor: IDEAL CONCEPT, s.r.o.)

Vecné bremeno spočíva v povinnosti povinného ako vlastníka zaťažených nehnuteľnostiach strpieť na zaťažených nehnuteľnostiach:

- a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení;
- b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie;

Výška jednorazovej odplaty bola stanovená Znaleckým posudkom č. 16/2022 vyhotoveným Ing. Pavlom Rosivalom a predstavuje sumu **1 000,- €**.

Odôvodnenie:

Spoločnosť IDEAL CONCEPT, s.r.o. ako investor stavby „Rezidencia Brezina“ požiadala Mesto Trenčín ako vlastníka pozemkov dotknutých stavebným objektom SO rozšírenie distribučného rozvodu NN, o uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena v prospech Západoslovenská distribučná, a.s.

Predmetom zriadenia vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí sú vyššie uvedené pozemky v k.ú. Trenčín, pričom rozsah a priebeh vecného bremena je vyznačený geometrickým plánom č. 48124591-05-22 a vzťahuje sa na časť pozemkov o výmere 307 m², v prospech Západoslovenská distribučná, a.s.

Lokalizácia pozemku	: k.ú. Trenčín, Ul. Partizánska, Ul. Saratovská
Stanovisko ÚSZP, ÚÚP a ÚM	: odporúča zo dňa 10.06.2021
Stanovisko FMK	: zo dňa 28.04.2022 hlasovaním Za: 3, Proti : 1, Zdržal sa : 2 neprijala uznesenie

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.

D)

