

Mestský úrad v Trenčíne

**Mestské zastupiteľstvo
v Trenčíne**

V Trenčíne dňa 21.02.2023

N á v r h
na uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve
Nové Zlatovce 1 s.r.o.

Predkladá:

Ing. Gabriela Vanková
vedúca útvaru majetku mesta

Návrh na uznesenie:
na osobitnej prílohe

Spracovali:

Ing. Gabriela Vanková
vedúca útvaru majetku mesta

Mgr. Beáta Iviczeová
útvár majetku mesta

Vypracované dňa 19.01.2023

s c h v a ľ u j e

uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve medzi budúcim kupujúcim Mestom Trenčín a budúcim predávajúcim Nové Zlatovce 1 s.r.o. v súvislosti so stavbou „REZIDENCIA ODEVNÁ, TRENČÍN“ nasledovne:

1/ Predmet zmluvy a kúpna cena:

záväzok budúceho predávajúceho predať a budúceho kupujúceho kúpiť:

- stavebný objekt *SO 411.1 Predĺženie vodovodu* nachádzajúci sa na pozemkoch v k.ú. Zlatovce, za kúpnu cenu vo výške **1,- €**
- stavebný objekt *SO 411.2 Predĺženie vodovodu* nachádzajúci sa na pozemkoch v k.ú. Zlatovce, za kúpnu cenu vo výške **1,- €**
- stavebný objekt *SO 411.3 Predĺženie vodovodu* nachádzajúci sa na pozemkoch v k.ú. Zlatovce, za kúpnu cenu vo výške **1,- €**
- stavebný objekt *SO 421 Splašková kanalizácia pre SO 101* nachádzajúci sa na pozemkoch v k.ú. Zlatovce, za kúpnu cenu vo výške **1,- €**
- stavebný objekt *SO 422 Splašková kanalizácia pre SO 102* nachádzajúci sa na pozemkoch v k.ú. Zlatovce, za kúpnu cenu vo výške **1,- €**
- stavebný objekt *SO 423 Splašková kanalizácia pre SO 103* nachádzajúci sa na pozemkoch v k.ú. Zlatovce, za kúpnu cenu vo výške **1,- €**
- stavebný objekt *SO 424 Splašková kanalizácia pre SO 104* nachádzajúci sa na pozemkoch v k.ú. Zlatovce, za kúpnu cenu vo výške **1,- €**
- stavebný objekt *SO 425 Splašková kanalizácia pre SO 105* nachádzajúci sa na pozemkoch v k.ú. Zlatovce, za kúpnu cenu vo výške **1,- €**
- stavebný objekt *SO 426 Splašková kanalizácia pre SO 106* nachádzajúci sa na pozemkoch v k.ú. Zlatovce, za kúpnu cenu vo výške **1,- €**

v súlade s dokumentáciou pre územné rozhodnutie na stavbu „**REZIDENCIA ODEVNÁ, TRENČÍN**“ vypracovanou v mesiaci jún 2022.

2/ Účel zmluvy:

záväzok budúceho predávajúceho predať budúcemu kupujúcemu stavebné objekty *SO 411.1 Predĺženie vodovodu, SO 411.2 Predĺženie vodovodu, SO 411.3 Predĺženie vodovodu, SO 421 Splašková kanalizácia pre SO 101, SO 422 Splašková kanalizácia pre SO 102, SO 423 Splašková kanalizácia pre SO 103, SO 424 Splašková kanalizácia pre SO 104, SO 425 Splašková kanalizácia pre SO 105, SO 426 Splašková kanalizácia pre SO 106* za účelom zabezpečenia ich prevádzky a údržby prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na prevádzkovanie vodovodnej a kanalizačnej infraštruktúry, a to v súlade so zákonom č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach.

3/ Podmienky uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy:

Riadna kúpna zmluva bude uzatvorená medzi zmluvnými stranami za kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok:

- a) budúci predávajúci bude v čase uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy výlučným vlastníkom stavebných objektov *SO 411.1 Predĺženie vodovodu, SO 411.2 Predĺženie vodovodu, SO 411.3 Predĺženie vodovodu, SO 421 Splašková kanalizácia pre SO 101, SO 422 Splašková kanalizácia pre SO 102, SO 423 Splašková kanalizácia pre SO 103,*

SO 424 Splašková kanalizácia pre SO 104, SO 425 Splašková kanalizácia pre SO 105, SO 426 Splašková kanalizácia pre SO 106,

- b) riadna kúpna zmluva na stavebné objekty objektov SO 411.1 Predĺženie vodovodu, SO 411.2 Predĺženie vodovodu, SO 411.3 Predĺženie vodovodu, SO 421 Splašková kanalizácia pre SO 101, SO 422 Splašková kanalizácia pre SO 102, SO 423 Splašková kanalizácia pre SO 103, SO 424 Splašková kanalizácia pre SO 104, SO 425 Splašková kanalizácia pre SO 105 a SO 426 Splašková kanalizácia pre SO 106 nadobudne účinnosť v deň nasledujúci po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená, nie však skôr ako dňom nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, v súlade s § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka,
- c) budúci predávajúci je povinný dodržať podmienky, ktoré budú uvedené vo vyjadrení TVK, a.s. k projektovej dokumentácii pre vydanie stavebného povolenia,
- d) Mesto Trenčín bude mať uzatvorenú Zmluvu o správe a prevádzke s odborne spôsobilou osobou na prevádzkovanie vodovodnej a kanalizačnej infraštruktúry, a to v súlade so zákonom č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach, ktorá nadobudne účinnosť dňom právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu „**REZIDENCIA ODEVNÁ, TRENČÍN**“ SO 411.1 Predĺženie vodovodu, SO 411.2 Predĺženie vodovodu, SO 411.3 Predĺženie vodovodu, SO 421 Splašková kanalizácia pre SO 101, SO 422 Splašková kanalizácia pre SO 102, SO 423 Splašková kanalizácia pre SO 103, SO 424 Splašková kanalizácia pre SO 104, SO 425 Splašková kanalizácia pre SO 105 a SO 426 Splašková kanalizácia pre SO 106,
- e) v prípade, že stavebné objekty sa budú nachádzať na pozemkoch tretích osôb, **je budúci predávajúci povinný zabezpečiť budúcemu vlastníkovi stavebných objektov, ktoré sú predmetom prevodu, práva zodpovedajúce vecnému bremenu** na týchto pozemkoch, spočívajúce v práve umiestniť a prevádzkovať vodovodnú a kanalizačnú infraštruktúru a v práve vstupu, prechodu a prejazdu za tým účelom,
- f) budúci predávajúci je povinný zabezpečiť budúcemu **vlastníkovi stavebných objektov, ktoré sú predmetom prevodu, práva zodpovedajúce vecnému bremenu** uzatvorením zmluvy o **zriadení vecného bremena v prospech budúceho vlastníka stavebných objektov, na dobu neurčitú,**
- g) rozsah vecného bremena musí byť určený na základe geometrického plánu na zameranie vecného bremena, ktorý dá vypracovať budúci predávajúci na vlastné náklady,
- h) náklady spojené so zabezpečením práva zodpovedajúceho vecnému bremenu v prospech budúceho vlastníka stavebných objektov, resp. s uzatvorením zmluvy o zriadení vecného bremena tvoria náklady, ktoré v celkovej výške znáša budúci predávajúci bez nároku na ich náhradu budúcim vlastníkom stavebných objektov,
- i) v prípade, že stavebné objekty sa budú nachádzať na pozemkoch budúceho predávajúceho, budúci predávajúci je povinný:
- tieto pozemky previesť do vlastníctva budúceho kupujúceho za kúpnu cenu vo výške **1,- €/pozemok**, podmienkou uzatvorenia kúpnych zmlúv na pozemky pod stavebnými objektami je, že pozemky, ktoré sú predmetom budúceho prevodu nebudú zaťažené právami tretích osôb vecno-právneho ani záväzkovo-právneho charakteru, s výnimkou vecných bremien práv uloženia a údržby riadne povolených inžinierskych sietí a práv vyplývajúcich z charakteru verejnej komunikácie, **alebo**
 - postupovať v súlade s bodom e) až h) týchto podmienok, t.j. zriadiť práva zodpovedajúce vecnému bremenu v prospech budúceho vlastníka stavebných objektov,
- j) podmienky uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy na predaj stavebných objektov do vlastníctva Mesta Trenčín podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne,

- k) budúci predávajúci v postavení prevodcu sa zaväzuje uzatvoriť Zmluvu o prevode práv a povinností, v zmysle ktorej postúpi Nadobúdateľovi (budúcemu vlastníkovi stavebných objektov) všetky práva a povinnosti, ktoré môže Prevodca ako objednávateľ uplatniť voči Zhotoviteľovi v súvislosti s vadami diela podľa § 560 a nasl. Obchodného zákonníka na základe Zmluvy o dielo a/alebo príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky, a to najmä, nie však výlučne nároky z vadného vykonania diela vrátane skrytých väd, právnych väd diela a záruky za akosť diela,
- l) budúci predávajúci je povinný k protokolárnemu prevzatiu budúcej stavby **„REZIDENCIA ODEVNÁ, TRENČÍN“** SO 411.1 Predĺženie vodovodu, SO 411.2 Predĺženie vodovodu, SO 411.3 Predĺženie vodovodu, SO 421 Splašková kanalizácia pre SO 101, SO 422 Splašková kanalizácia pre SO 102, SO 423 Splašková kanalizácia pre SO 103, SO 424 Splašková kanalizácia pre SO 104, SO 425 Splašková kanalizácia pre SO 105 a SO 426 Splašková kanalizácia pre SO 106, doložiť kompletnú dokumentáciu, ktorej zoznam tvorí prílohu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

4/ Výzva na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy:

Budúci predávajúci je oprávnený a povinný písomne vyzvať budúceho kupujúceho na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy a budúci kupujúci je povinný uzatvoriť riadnu kúpnu zmluvu za predpokladu kumulatívneho splnenia všetkých podmienok stanovených pre uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy, a to najskôr však po vydaní právoplatného stavebného povolenia na stavbu, po riadnom zrealizovaní stavby a po protokolárnom odovzdaní stavby medzi zhotoviteľom stavby a budúcim predávajúcim.

5/ Doba platnosti zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy:

Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy sa uzatvára na dobu do uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy, najneskôr však do 5 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

6/ Iné právo k pozemkom dotknutých stavbou:

V prípade, že stavebné objekty SO 411.1 Predĺženie vodovodu, SO 411.2 Predĺženie vodovodu, SO 411.3 Predĺženie vodovodu, SO 421 Splašková kanalizácia pre SO 101, SO 422 Splašková kanalizácia pre SO 102, SO 423 Splašková kanalizácia pre SO 103, SO 424 Splašková kanalizácia pre SO 104, SO 425 Splašková kanalizácia pre SO 105 a SO 426 Splašková kanalizácia pre SO 106, sa budú nachádzať na pozemkoch vo vlastníctve Mesta Trenčín, budúci predávajúci 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 pozemkom dotknutých stavbou, čo podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne.

O d ô v o d n e n i e:

Spoločnosť Nové Zlatovce 1 s.r.o. má zámer realizovať stavbu **„REZIDENCIA ODEVNÁ, TRENČÍN“**, ktorej súčasťou sú aj stavebné objekty SO 411.1 Predĺženie vodovodu, SO 411.2 Predĺženie vodovodu, SO 411.3 Predĺženie vodovodu, SO 421 Splašková kanalizácia pre SO 101, SO 422 Splašková kanalizácia pre SO 102, SO 423 Splašková kanalizácia pre SO 103, SO 424 Splašková kanalizácia pre SO 104, SO 425 Splašková kanalizácia pre SO 105 a SO 426 Splašková kanalizácia pre SO 106, v súlade s dokumentáciou pre územné rozhodnutie vypracovanou v mesiaci jún 2022.

V zmysle § 3 ods. 2) zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach, vlastníkom verejných vodovodov a verejných kanalizácií môže byť z dôvodu verejného záujmu len subjekt verejného práva. Ak výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií zabezpečujú právnické osoby, ktoré nie sú subjektami verejného práva, podmienkou pre vydanie územného rozhodnutia je zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k dotknutej stavbe medzi jej vlastníkom a subjektom verejného práva a podmienkou pre vydanie kolaudačného rozhodnutia je zmluva o prevode vlastníctva verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie medzi vlastníkom stavby a subjektom verejného práva. Na verejnom vodovode alebo verejnej kanalizácii nemôže vzniknúť vecné bremeno, záložné právo ani práva s podobným obsahom a účinkami v prospech iného ako subjektu verejného práva.

Lokalizácia nehnuteľností : k.ú. Zlatovce, Ul. Veľkomoravská
Dopad na rozpočet : budúci výdaj

Návrh je v súlade s Programom hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja mesta Trenčín na roky 2023 – 2029, s výhľadom do roku 2050.

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