

Mesto Trenčín má zámer predat' nehnuteľnosti vo vlastníctve Mesta Trenčín podľa § 9a ods. 15. písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. v z.n.p., a prenajať nehnuteľnosti vo vlastníctve Mesta Trenčín podľa § 9aa ods.2. písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. v z.n.p. nasledovne :

1/ **pozemok** k.ú. Záblatie – novovytvorená C-KN parc. č. 818/78 orná pôda o výmere 3022 m² odčlenenej geometrickým plánom č. 36335924-071-23 z pôvodnej C-KN parc. č. 818/78 zapísaná na LV č. 1 ako vlastník Mesto Trenčín v podiele 1/1 **predajom pre LUTRANS-REAL, spol. s r.o.** za účelom scelenia pozemkov s pozemkami vo vlastníctve kupujúceho a realizácie investičného zámeru (výstavby ČS PHM) v súlade s platným územným plánom mesta **za celkovú kúpnu cenu 1,- € za nasledovných podmienok:**

a) Kupujúci sa zaväzuje na svoje náklady zrealizovať výstavbu stavebných objektov v súlade s odsúhasenou šúdiou „Riešenie parkovísk pri futbalovom štadióne – Trenčín m.č. Záblatie“ vypracovanou spoločnosťou ARGUS-DS, s.r.o. z mája 2023 (ktorá bude tvoriť prílohu kúpnej zmluvy) , a to:

- SO 01 Prístupová komunikácia
- SO 02 Spevnené plochy
- SO 03 Ochranná bariéra a ochranná sieť.

Uvedené stavebné objekty budú realizované na pozemkoch vo vlastníctve Mesta Trenčín – k.ú. Záblatie:

- novovytvorená C-KN parc. č. 818/190 o výmere 248 m²
 - novovytvorená C-KN parc. č. 1093/5 o výmere 218 m²
 - novovytvorená C-KN parc. č. 1091/3 o výmere 340 m²
 - novovytvorená C-KN parc. č. 804/23 o výmere 729 m²
 - novovytvorená C-KN parc. č. 801/720 o výmere 68 m²
- všetky vytvorené geometrickým plánom č. 36335924-071-23
- C-KN parc. č. 818/2 o výmere 225 m²
 - časť C-KN parc. č. 818/79 o približnej výmere 15 m².

b) Kupujúci sa zaväzuje v termíne do 30.6.2025 získať všetky právoplatné stavebné povolenia alebo iné rozhodnutia oprávňujúce kupujúceho v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu všetkých stavebných objektov uvedených v bode a).

c) Kupujúci sa zaväzuje v termíne do 31.12.2026 získať všetky právoplatné povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich užívať a prevádzkovať všetky stavebné objekty uvedené v bode a) (najmä kolaudačné rozhodnutie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní).

d) Kupujúci sa zaväzuje, že v prípade nedodržania termínu na získanie stavebného povolenia na všetky stavebné objekty podľa bodu b) uhradí Mestu Trenčín zmluvnú pokutu vo výške predpokladaných nákladov na výstavbu stavebných objektov podľa bodu a), t.j. vo výške 172.000,- €, ktoré budú účelovo použité na realizáciu uvedených stavebných objektov Mestom Trenčín.

e) Kupujúci sa zaväzuje, že v prípade nedodržania termínu na získanie právoplatného povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich užívať a prevádzkovať všetky stavebné objekty podľa bodu c) (najmä kolaudačné rozhodnutie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní) uhradí Mestu Trenčín zmluvnú pokutu vo výške 2.000,- €/mesiac a to za každý aj začatý mesiac omeškania, najviac do výšky predpokladaných nákladov na výstavbu t.j. 172.000,- €.

- f) v prípade výskytu prekážky z dôvodu vyššej moci (vis maior) pričom za tieto sa považuje výlučne vojna, vojnový stav, povodne a iné prírodné kalamity a ak tieto prekážky priamo ovplyvňujú stavebnú činnosť na realizácii stavebných objektov uvedených v bode a), bude termín so splnením povinností na získanie aj posledného právoplatného povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich užívať a prevádzkovať všetky stavebné objekty (najmä kolaudačné rozhodnutie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní) predĺžený o dobu trvania takýchto prekážok, pričom lehota sa počíta od prvého dňa trvania týchto prekážok až do odstránenia prekážok. O vzniku prekážky je povinný kupujúci v postavení stavebníka informovať Mesto Trenčín do 3 dní od ich vzniku, inak nie sú dôvodom na predĺženie termínu.
- g) Kupujúci sa zaväzuje uzatvoriť s Mestom Trenčín nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bude prenájom pozemkov v k.ú. Záblatie uvedených v bode a) za účelom vybudovania stavebných objektov podľa bodu a) s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka do doby nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia alebo právoplatného rozhodnutia o predčasnom užívaní na všetky stavebné objekty uvedené v bode a) maximálne do 31.12.2026, za cenu nájmu 1,- € za celý predmet nájmu.
- Uzatvorením nájomnej zmluvy si kupujúci zabezpečí dostatočne iné právo k pozemkom dotknutých stavbou v súlade s § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.
- V prípade, že kupujúci v termíne do 30.6.2025 nezíska všetky právoplatné stavebné povolenia alebo iné rozhodnutia oprávňujúce kupujúceho v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu všetkých stavebných objektov uvedených v bode a), nájomná zmluva zaniká.
- h) Súčasťou kúpnej zmluvy musia byť aj ustanovenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, predmetom ktorej bude
- I) záväzok Kupujúceho previesť všetky stavebné objekty uvedené v bode a) do vlastníctva Mesta Trenčín za kúpnu cenu 1,-€/stavebný objekt. Uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy podľa predchádzajúcej vety podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne. Vyzvať na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy bude oprávnená ktorákoľvek zo zmluvných strán v lehote do 2 rokov po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia alebo rozhodnutia o predčasnom užívaní všetkých stavebných objektov uvedených v bode a),
 - II) záväzok Kupujúceho (a) previesť všetky stavebné objekty uvedené v bode a), resp. rozostavané stavby týchto stavebných objektov do vlastníctva Mesta Trenčín za kúpnu cenu 1,-€/stavebný objekt (rozostavanú stavbu), (b) previesť vlastnícke právo a potrebné licencie ku všetkým projektovým dokumentáciami pre stavebné objekty uvedené v bode a) a tieto projektové dokumentácie odovzdať Mestu Trenčín za kúpnu cenu 1,- € a (c) bezplatne postúpiť všetky práva a povinnosti zo stavebného povolenia, resp. iného rozhodnutia oprávňujúceho uskutočnenie stavebných objektov uvedených v bode a) na Mesto Trenčín. Uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy podľa predchádzajúcej vety podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne. Vyzvať na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy bude oprávnený Predávajúci v lehote do 1 roka odo dňa márneho uplynutia lehoty uvedenej v bode c),

- i) V prípade, ak predávajúci využije postup podľa bodu h) ods. II) má nárok na úhradu zmluvnej pokuty vo výške predpokladaných nákladov na výstavbu t.j. 172.000,- €. Táto zmluvná pokuta sa poníži o sumu zmluvnej pokuty uhradenej ku dňu uzatvorenia kúpnej zmluvy podľa e) a o sumu všetkých preukázateľne vynaložených nákladov a investícií Kupujúceho uhradených ku dňu uzatvorenia kúpnej zmluvy na výstavbu stavebných objektov podľa bodu a), pričom tieto náklady je Kupujúci povinný zdokladovať Predávajúcemu v lehote do 30 dní odo dňa uplatnenia nároku na úhradu zmluvnej pokuty podľa tohto bodu. Postupom podľa predchádzajúcej vety môže byť zmluvná pokuta znížená najviac o 120.000,- €.
- j) Kupujúci sa zaväzuje v lehote do 5 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti kúpnej zmluvy predložiť predávajúcemu bankovú záruku vystavenú bankou so sídlom v SR alebo pobočkou zahraničnej banky so sídlom na území SR (ďalej len „banka“) prostredníctvom dokladu o bankovej záruke v originálnom vyhotovení v prospech predávajúceho, ktorá musí obsahovať záväzok banky bezpodmienečne a neodvolateľne, bez námietok, na prvú výzvu predávajúceho zaplatiť predávajúcemu v lehote do 30 dní odo dňa doručenia písomnej žiadosti akúkoľvek čiastku, neprevyšujúcu maximálnu sumu vo výške 86.521,50 € (táto suma musí byť číselne vyjadrená) v prípade, ak predávajúci vo svojej požiadavke uvedie, že kupujúci nesplnil alebo porušil svoje povinnosti v zmysle kúpnej zmluvy majúce za následok povinnosť kupujúceho uhradiť predávajúcemu zmluvnú pokutu alebo nahradiť nevyhnutne vynaložené náklady predávajúcemu. Banková záruka bude vystavená min. na dobu 30.6.2027.
- k) Kupujúci je oprávnený previesť vlastnícke právo k prevádzanej nehnuteľnosti na tretiu osobu len za podmienky, že v scudzovacej zmluve zaviazá tretiu osobu ku všetkým tým povinnostiam, ktoré mu ako kupujúcemu vyplývali voči predávajúcemu z kúpnej zmluvy, a to len s predchádzajúcim písomným súhlasom predávajúceho.
- l) Kupujúci je oprávnený svoje povinnosti a práva určené kúpnu zmluvou (iné ako vlastnícke právo) previesť alebo postúpiť na tretiu osobu len s predchádzajúcim písomným súhlasom predávajúceho; prevod práv a povinností v rozpore s touto vetou je neplatný.
- m) V prípade nedodržania ktoréhokoľvek zo záväzkov kupujúceho, uvedených v písm. k) a/alebo l), má mesto Trenčín ako predávajúci právo na zmluvnú pokutu vo výške 86.521,50 €, a to za každé porušenie ktoréhokoľvek zo záväzkov uvedených v písm. k) a/alebo l). Zmluvnou pokutou nie je dotknutý nárok na náhradu škody, ktorá vznikla v dôsledku porušenia tejto povinnosti v plnej výške a to aj v prípade, ak vzniknutá škoda prevyšuje výšku zmluvnej pokuty.

Odôvodnenie:

Spoločnosť LUTRANS – REAL, spol. s r.o. požiadala Mesto Trenčín o majetkovoprávne vysporiadanie pozemku v k.ú. Záblatie – C-KN parc. č. 818/78 za účelom scelenia svojich pozemkov – C-KN parc. č. 818/157 a následnej realizácie investičného zámeru (výstavby ČS PHM) v súlade s platným územným plánom mesta. Celý investičný zámer má spoločnosť záujem realizovať v spolupráci s Mestom Trenčín tým, že vybuduje potrebnú komunikačnú infraštruktúru (prístupovú komunikáciu), ktorá bude odovzdaná do vlastníctva Mesta Trenčín a ktorá bude

zabezpečovať sprístupnenie nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Trenčín – futbalového štadióna.

Žiadosť spoločnosti LUTRANS-REAL, spol. s r.o. a celý investičný zámer bol predložený na rokovaní VMČ Západ, na ktorom boli vznesené podmienky vybudovania stavebných objektov, ktoré budú vybudované na náklady spoločnosti LUTRANS-REAL, spol. s r.o. a ktoré budú po kolaudácii prevedené do vlastníctva mesta.

Na základe podmienok VMČ Západ spoločnosť LUTRANS-REAL, spol. s r.o. pripravila návrh štúdie dopravného riešenia, vybudovania spevnených plôch a ochrannej bariéry podľa požiadaviek členov VMČ Západ.

Vzhľadom k tomu, že predpokladané náklady na vybudovanie dopravnej infraštruktúry a stavebných objektov, ktoré budú po kolaudácii prevedené do vlastníctva mesta za kúpnu cenu 1,- € sú rozpočtované v celkovej výške 172.000,- € bez DPH je kúpna cena za pozemok, ktorý je predmetom predaja navrhnutá vo výške 1,- €. V prípade porušenia podmienok zmluvy – záväzkov zo strany kupujúceho, bude si Mesto Trenčín uplatňovať zmluvnú pokutu vo výške nákladov potrebných na realizáciu uvedených stavebných objektov, t.j. vo výške 172.000,- €.

Hodnota prevádzaného pozemku v zmysle Znaleckého posudku vypracovaného znalcom Ing. Miroslavom Vaškom zo dňa 28.8.2023 je stanovená vo výške 28,63 €/m², t.j. za výmeru 3022 m² je hodnota pozemku vo výške 86.521,50 €. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku bol započítaný vplyv obmedzenia pozemku z dôvodu existencie VTL plynovodu DN 150, ktorý prechádza daným pozemkom a jeho ochranného pásma. Pri riešení investičného zámeru a výstavby bude kupujúci povinný rešpektovať túto skutočnosť a s tým súvisiace obmedzenia výstavby.

Jednou z podmienok uzatvorenia kúpnej zmluvy je i zriadenie bankovej záruky kupujúcim a jej predloženie predávajúcemu v lehote do 5 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti kúpnej zmluvy vo výške všeobecnej hodnoty predávaného pozemku stanovenej znaleckým posudkom vypracovaným znalcom Ing. Miroslavom Vaškom zo dňa 28.8.2023, t.j. vo výške 86.521,50 €, čím si Mesto Trenčín zabezpečí pri porušení niektorej z podmienok kúpnej zmluvy úhradu kúpnej ceny za pozemok vo výške všeobecnej hodnoty pozemku podľa uvedeného znaleckého posudku.

Spoločnosť LUTRANS-REAL, spol. s r.o. spolupracovala s Mestom Trenčín i pri realizácii stavby „Cyklotrasa Záblatská – Bratislavská“ v danej lokalite., nakoľko táto stavba bola naprojektovaná i na pozemku vo vlastníctve spoločnosti LUTRANS-REAL, spol. s r.o..

2/ pozemky v k.ú. Záblatie

- novovytvorená C-KN parc. č. 818/190 o výmere 248 m²
- novovytvorená C-KN parc. č. 1093/5 o výmere 218 m²
- novovytvorená C-KN parc. č. 1091/3 o výmere 340 m²
- novovytvorená C-KN parc. č. 804/23 o výmere 729 m²
- novovytvorená C-KN parc. č. 801/720 o výmere 68 m²
- všetky vytvorené geometrickým plánom č. 36335924-071-23
- C-KN parc. č. 818/2 o výmere 225 m²
- časť C-KN parc. č. 818/79 o približnej výmere 15 m²

do nájmu pre LUTRANS – REAL, spol. s r.o., za účelom majetkovoprávneho vysporiadania pozemkov a zabezpečenia dostatočne iného práva k pozemkom dotknutých stavbou v súlade s § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov v súvislosti

s realizáciou výstavby stavebných objektov v súlade s odsúhasenou šúdiou „Riešenie parkovísk pri futbalovom štadióne – Trenčín m.č. Záblatie“ vypracovanou spoločnosťou ARGUS-DS, s.r.o. z mája 2023 (ktorá bude tvoriť prílohu nájomnej zmluvy) , a to:

- **SO 01 Prístupová komunikácia**
- **SO 02 Spevnené plochy**
- **SO 03 Ochranná bariéra a ochranná sieť**

za cenu nájmu 1,- € za celý predmet nájmu, s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka **do doby nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia alebo právoplatného rozhodnutia o predčasnom užívaní na všetky stavebné objekty, maximálne do 31.12.2026 za nasledovných podmienok:**

- **v prípade, že nájomca v termíne do 30.6.2025 nezíska všetky právoplatné stavebné povolenia alebo iné rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu všetkých stavebných objektov, nájomná zmluva zaniká**
- **nájomca sa zaväzuje v termíne do 31.12.2026 získať všetky právoplatné povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich užívať a prevádzkovať všetky stavebné objekty (najmä kolaudačné rozhodnutie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní)**
- **nájomca sa zaväzuje po nadobudnutí právoplatného kolaudačného rozhodnutia alebo právoplatného rozhodnutia o predčasnom užívaní previesť všetky stavebné objekty do vlastníctva Mesta Trenčín za kúpnu cenu 1,-€/stavebný objekt, čo podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne**
- **v prípade výskytu prekážky z dôvodu vyššej moci (vis maior) pričom za tieto sa považuje výlučne vojna, vojnový stav, povodne a iné prírodné kalamity a ak tieto prekážky priamo ovplyvňujú stavebnú činnosť na realizácii stavebných objektov uvedených v bode a), bude termín so splnením povinností na získanie aj posledného právoplatného povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich užívať a prevádzkovať všetky stavebné objekty (najmä kolaudačné rozhodnutie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní) predĺžený o dobu trvania takýchto prekážok, pričom lehota sa počíta od prvého dňa trvania týchto prekážok až do odstránenia prekážok. O vzniku prekážky je povinný kupujúci v postavení stavebníka informovať Mesto Trenčín do 3 dní od ich vzniku, inak nie sú dôvodom na predĺženie termínu**
- **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**
- **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**

Odôvodnenie:

Spoločnosť LUTRANS – REAL, spol. s r.o. požiadala Mesto Trenčín o majetkovoprávne vysporiadanie pozemku v k.ú. Záblatie – C-KN parc. č. 818/78 za účelom scelenia svojich pozemkov – C-KN parc. č. 818/157 a následnej realizácie investičného zámeru (výstavby ČS PHM) v súlade s platným územným plánom mesta. Celý investičný zámer má spoločnosť záujem realizovať v spolupráci s Mestom Trenčín tým, že vybuduje potrebnú komunikačnú infraštruktúru (prístupovú

komunikáciu), ktorá bude odovzdaná do vlastníctva Mesta Trenčín a ktorá bude zabezpečovať sprístupnenie nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Trenčín – futbalového štadióna.

Žiadosť spoločnosti LUTRANS-REAL, spol. s r.o. a celý investičný zámer bol predložený na rokovaní VMČ Západ, na ktorom boli vznesené podmienky vybudovania stavebných objektov, ktoré budú vybudované na náklady spoločnosti LUTRANS-REAL, spol. s r.o. a ktoré budú po kolaudácii prevedené do vlastníctva mesta.

Na základe podmienok VMČ Západ spoločnosť LUTRANS-REAL, spol. s r.o. pripravila návrh štúdie dopravného riešenia, vybudovania spevnených plôch a ochrannej bariéry podľa požiadaviek členov VMČ Západ.

Pre potreby získania stavebného povolenia je potrebné uzatvoriť so spoločnosťou LUTRANS-REAL, spol. s r.o. ako investorom stavebných objektov v súlade s odsúhasenou šúdiou „Riešenie parkovísk pri futbalovom štadióne – Trenčín m.č. Záblatie“ nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bude prenájom pozemkov vo vlastníctve Mesta Trenčín, ktoré sú dotknuté uvedenou stavbou, čím si investor - stavebník zabezpečí dostatočne iné právo k pozemkom dotknutých stavbou v súlade s § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.