

Mestský úrad v Trenčíne

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne

V Trenčíne 18.04.2024

Návrh na schválenie uzatvorenia Dodatku č. 1 ku kúpnej zmluve č. 166/2023 so spoločnosťou PrintAlliance AM, s.r.o.

Predkladá:

Mgr. Ján Forgáč
zástupca primátora

Návrh na uznesenie:

na samostatnej prílohe

Spracovala:

Mgr. Lucia Zaťková
útvár právny

V Trenčíne dňa 09.04.2024

Dôvodová správa:

Spoločnosť PrintAlliance AM, s.r.o., v právnom postavení kupujúceho, uzatvorila dňa 29.11.2023 s Mestom Trenčín, v právnom postavení predávajúceho kúpnu zmluvu č. 166/2023, ktorá bola zverejnená 30.11.2023 a účinná 01.12.2023 (ďalej len „Kúpna zmluva“). Spoločnosť PrintAlliance AM, s.r.o. na základe uzatvorenej Kúpnej zmluvy nadobudla vlastnícke právo k pozemkom v k. ú. Záblatie, C-KN parc. č. 801/1 ostatná plocha o výmere 11548 m² a C-KN parc. č. 803/30 ostatná plocha o výmere 10000 m² za celkovú kúpnu cenu 1.250.000,- €.

V súlade s uzatvorenou Kúpnu zmluvou sa spoločnosť zaviazala na pozemkoch zrealizovať výstavbu priemyselnej haly v súlade s platným územným plánom – definovaným regulatívom UV01 – výrobné územie – priemyselný park, s maximálnou výškou zástavby 2 NP a so zastavanosťou 80% a podielom zelene 10%.

Počas príprav projektovej dokumentácie v zmysle podmienok uzatvorenej kúpnej zmluvy, kontaktovala spoločnosť PrintAlliance AM, s.r.o. Mesto Trenčín so žiadosťou o úpravu podmienky zastavanosti v presnom rozsahu 80% nadobudnutých pozemkov. Podľa informácií od zástupcov spoločnosti, ktoré uviedli aj na zasadnutí finančnej a majetkovej komisie, po nadobudnutí predmetných pozemkov intenzívne komunikovali s rôznymi projektantmi, s cieľom navrhnuť optimálny stavebný objekt, výrobnú halu, spĺňajúcu ekonomické potreby spoločnosti a zároveň podmienky obsiahnuté v kúpnej zmluve. Boli upozornení na to, že objekt so zastavanosťou až 80% rozlohy pozemkov bude už z povahy tejto nadmernej zastavanosti na jednej strane predražený a na druhej strane nepraktický, vytvárajúci celý rad ďalších problémov. Taktiež zo strany projektantov bola spoločnosť upozornená, že v praxi je len veľmi ťažké dosiahnuť hodnotu parametra zastavanosti presne na úrovni 80% a 10% výmeru zelene, tak ako to určuje súčasné znenie Kúpnej zmluvy. Pri určovaní podielu zastavanosti je podľa spoločnosti potrebné zohľadniť aj ďalšie skutočnosti, že:

- je potrebné rezervovať cca 20% rozlohy haly na vonkajšiu logistiku,
- prístup je len z jednej strany, cez areál nie je možný prejazd,
- primeraná zastavaná plocha umožňuje zvýšiť odstupy od existujúcich objektov a tým znížiť riziko šírenia požiaru,
- primeraná zastavaná plocha umožňuje efektívnejšie rozložiť evakuačné trasy a umiestniť bezpečnostné prvky, čím sa zabezpečí bezpečná evakuácia zamestnancov a návštevníkov v prípade požiaru,

Aj s poukázaním na všetky vyššie uvedené argumenty spoločnosť požiadala o úpravu podmienok kúpnej zmluvy tak, aby zastavanosť predmetných pozemkov bola určená na minimálne 60% a podiel zelene na minimálne 10%.

Na základe požiadavky Finančnej a majetkovej komisie, spoločnosť predložila aj situačnú štúdiu stavby na pozemkoch, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy, podľa ktorej s ohľadom na prepočty plošných výmer pozemkov a stavebný zámer investora nie je možné stavbou - budovou zastavať viac ako cca 60% dotknutých pozemkov.

Podľa predloženej situačnej štúdie by cca 29% pozemkov bolo zastavaných spevnenými plochami – cesty, parkovacie miesta, chodníky. Investor zároveň súhlasil so záväzkom prenechať 30 parkovacích miest mimo prevádzkových hodín (pracovnej doby v stavebnom objekte, pre ktorý budú parkovacie miesta určené) do bezplatného užívania verejnosti.

Nedodržanie predpísaných parametrov - presne 80% zastavanosť (t.j. ak by aj napr. investor zastaval 79% alebo 81%), je v zmysle Kúpnej zmluvy sankcionované zmluvnou pokutou, vo výške 10% z kúpnej ceny ako aj možnosťou odstúpiť od zmluvy zo strany predávajúceho. Zdôvodnenie zmeny podmienok Kúpnej zmluvy zo strany investora považujeme za objektívne a uzatvorenie dodatku z týchto dôvodov za možné.

Vzhľadom na to, že Kúpna zmluva jednoznačne ustanovuje, že v prípade porušenia povinností kupujúceho vyplývajúcich z čl. II Zmluvy (aj porušenie 80% zastavanosti), je mesto oprávnené odstúpiť od tejto zmluvy a zároveň žiadať aj zaplatenie zmluvnej pokuty a náhradu škody (v prípade, ak by týmto porušením škoda mestu preukázateľne vznikla), je možné využiť aj túto možnosť (avšak až v prípade, ak v lehotách určených Kúpnu zmluvou investor poruší povinnosti v nej určené). Avšak po odstúpení od Kúpnej zmluvy, ak by kupujúci s dôvodmi odstúpenia nesúhlasil, nie je možné bez súdneho konania, ktoré je spojené aj s finančnými nákladmi, obnoviť zápis vlastníckeho práva v prospech mesta Trenčín v katastri nehnuteľností. Vzhľadom k tejto skutočnosti je podľa nášho názoru vhodnejšie uzatvorenie dodatku ku Kúpnej zmluve v zmysle predloženého návrhu.

Stanovisko Finančnej a majetkovej komisie zo dňa 29.02.2024 – komisia prerokovala žiadosť investora a prijala nasledujúce uznesenie:

- A. Komisia žiada spoločnosť PrintAlliance AM, s.r.o.: doložiť k dodatku č. 1/ kúpnej zmluve objektívnosť faktov uvádzaných v žiadosti vyjadrením odbornej spôsobilej osoby, ktorá odôvodní a potvrdí nevyhnutnosť obslužných plôch v zmysle zámeru a potrieb spoločnosti.

Na základe požiadavky komisie spoločnosť predložila situačnú štúdiu, ktorá tvorí prílohu tohto materiálu.

- B. B/ opätovne preveriť, či neexistujú judikáty, ktoré by riešili obdobnú situáciu

Judikáty, ktoré by riešili obdobnú situáciu, t.j. zmena zmluvy, ktorá je výsledkom verejnej obchodnej súťaže, sa nepodarilo dohľadať.

- C. Doplniť:

- a. v bode II. návrhu dodatku minimálne % dvojpodlažnej zastavanosti,
- b. ustanovenie o právnom vymožitelnom sprístupnení parkovacích plôch majetku spoločnosti pre potreby verejnosti mimo prevádzkových hodín.

Požiadavky sú zapracované v návrhu uznesenia.

Návrh uznesenia:

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne

s c h v a ľ u j e

uzatvorenie dodatku č. 1 ku Kúpnej zmluve č. 166/2023 uzatvorenej medzi Mestom Trenčín a spoločnosťou PrintAlliance AM, s.r.o., so sídlom Bratislavská 592, 911 05 Trenčín, IČO: 45 349 410, predmetom ktorého budú nasledujúce zmeny zmluvy:

- 1) Zmena článku II bod 2/ zmluvy, tak, že pôvodné znenie sa nahradí novým nasledovne:

„2/Kupujúci sa zaväzuje realizovať v lehotách uvedených v článku IV. tejto zmluvy dohodnutý druh výstavby uvedený v bode 1/ tohto článku v súlade s platným územným plánom – definovaným regulatívom UV 01 – výrobné územie – priemyselný park, s maximálnou výškou zástavby 2NP a so zastavanosťou minimálne 60% a podielom zelene minimálne 10%, pričom minimálne 10% výmery priemyselnej haly bude disponovať dvomi NP.“

- 2) Doplnenie záväzku kupujúceho poskytnúť bezplatne 30 parkovacích miest do bezplatného užívania verejnosti mimo pracovného času priemyselnej haly, ku ktorej tieto parkovacie miesta patria, a to na dobu neurčitú. Zároveň bude nedodržanie záväzku sankcionované zmluvnou pokutou vo výške 5% z kúpnej ceny, ktorá môže byť uložená aj opakovane. Tento záväzok bude kupujúci povinný previesť na tretiu osobu v prípade prevodu vlastníckeho práva k predmetu kúpy v súlade s podmienkami podľa článku VI Zmluvy.