

## Mestský úrad v Trenčíne

---

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne

V Trenčíne dňa 29.05.2024

**Návrh  
na schválenie uzatvorenia  
Dohody o prevode práv a povinností so spoločnosťami Gabio s.r.o.  
a TRENINVEST-PPTN, s.r.o.**

**Predkladá:**

Ing. Gabriela Vanková  
vedúca útvaru majetku mesta

**Návrh na uznesenie:**

na samostatnej prílohe

**Spracovala:**

Mgr. Lucia Zaťková  
útvár právny

V Trenčíne dňa 14.05.2024

## Dôvodová správa:

Mesto Trenčín, v právnom postavení povinného z vecného bremena a budúceho predávajúceho, uzatvorilo so spoločnosťou Gabio, s.r.o., so sídlom so sídlom Trenčianska ulica 6548/66B, 915 01 Nové Mesto nad Váhom (pôvodne Štvrť SNP 137/37, 914 51 Trenčianske Teplice), IČO: 36 610 275, v právnom postavení oprávneného z vecného bremena a budúceho kupujúceho, dňa 25.10.2016 Zmluvu o zriadení vecného bremena a Zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy (ďalej len „Zmluva“).

Predmetom Zmluvy bola dohoda o zriadení vecného bremena k pozemkom vo výlučnom vlastníctve Mesta Trenčín v k.ú. Záblatie (v priemyselnej zóne), a to k pozemku CKN parc. č. 818/141 – ostatná plocha o výmere 4958 m<sup>2</sup> a CKN parc. č. 813/11 ostatná plocha o výmere 235 m<sup>2</sup>, spočívajúceho v povinnosti Mesta Trenčín strpieť v prospech spoločnosti Gabio, s.r.o. za účelom výstavby výrobnéj a skladovej haly s podnikateľským zameraním výroba dekoratívnych výrobkov a ľahkej strojárskej výroby v súlade s platným územným plánom mesta:

- 1) umiestnenie stavby výrobnéj haly, vrátane parkovacích a manipulačných plôch, uloženie a existenciu inžinierskych sietí súvisiacich so stavbou výrobnéj a skladovej haly a vstup, prechod peši a prejazd motorovými a nemotorovými drobnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami za tým účelom oprávneným,
- 2) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy stavby výrobnéj a skladovej haly, vrátane parkovacích a manipulačných plôch a inžinierskych sietí a ich odstránenie a vstup, prechod peši a prejazd motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami za tým účelom oprávneným.

Vecné bremeno bolo zriadené bezodplatne za podmienky, že medzi zmluvnými stranami dôjde k riadnemu uzatvoreniu kúpnej zmluvy (vyzvať na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy možno najskôr 22.10.2035), predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k vyššie špecifikovaným nehnuteľnostiam za celkovú kúpnu cenu 155.790,- €, inak bude takto uhradená odplata považovaná za odplatu za zriadenie vecného bremena.

Spoločnosť Gabio, s.r.o. sa v zmluve o zriadení vecného bremena, v znení dodatku č. 1 a 2 zaviazala:

- Pokračovať v príslušnom konaní riadne a bez prieťahov tak, aby v lehote do **31.05.2022 nadobudol právoplatné stavebné povolenie** alebo iné rozhodnutie, ktoré ho oprávňuje v zmysle platnej právnej úpravy dokončiť dohodnutý druh výstavby (**stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť dňa 29.6.2022**, t.j. spoločnosť Gabio, s.r.o. bola so splnením povinností v omeškaní necelý 1 mesiac. Z uvedeného dôvodu navrhujeme rozhodnúť aj o neuplatnení zmluvnej pokuty vo výške 15.579,- €, za porušenie tejto povinnosti.),
- Ukončiť výstavbu výrobnéj a skladovej haly s podnikateľským zameraním na výrobu dekoratívnych výrobkov a ľahkej strojárenskej výroby, vrátane parkovacích a manipulačných plôch najneskôr do 24 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia. Za deň ukončenia výstavby sa považuje deň kedy nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie.

V prípade porušenia ktoréhokoľvek z vyššie uvedených záväzkov si Mesto Trenčín vyhradilo právo odstúpiť od zmluvy a zároveň si vyhradilo právo na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 10% zo sumy 155.790,- €, t.j. sumu 15.579,- €.

Dňa 16.02.2024 doručila Mestu Trenčín spoločnosť Gabio, s.r.o. žiadosť o udelenie súhlasu s prevodom práv a povinností zo Zmluvy na nadobúdateľa – spoločnosť TRENINVEST-PPTN, s.r.o. so sídlom Dolný Šianec 1013/1, 911 01 Trenčín, IČO: 52 567 419. Zároveň v tomto podaní požiadali aj o uzatvorenie dodatku k Zmluve o zriadení vecného bremena a zmluve o budúcej kúpnej zmluve, na základe ktorého dôjde k zmene povinností nového investora nasledovne:

- 1) Doterajší účel uzatvorenia zmluvy – „výstavba výrobnéj a skladovej haly s podnikateľským zameraním výroba dekoratívnych výrobkov a ľahkej strojárenskej výroby v súlade s platným územným plánom mesta“, by bol nahradený novým účelom: „zriadenie investície v súlade s regulatívmi územného plánu mesta“.
- 2) Na takto zmenený účel by bol nový investor povinný do 12 mesiacov od nadobudnutia účinnosti dodatku č. 3 k Zmluve podať na príslušný orgán úplný návrh na vydanie rozhodnutia (rozhodnutia o umiestnení stavby, územného rozhodnutia, stavebného povolenia, prípadne iného rozhodnutia oprávňujúceho spoločnosť v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť dohodnutý druh výstavby v súlade s účelom pre ktorý bolo vecné bremeno zriadené), t.j. nanovo začať projekčné práce a následné povoľovacie konania.

Spoločnosť Gabio, s.r.o. má v zmysle uzatvorenej Zmluvy vybudovať stavbu v lehote do **29.6.2024**. V tomto termíne by muselo nadobudnúť právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. Nakoľko však spoločnosť s výstavbou nezačala a je zrejmé, že tento termín kolaudácie stavby už nestihne, môže mestu Trenčín po márnom uplynutí zmluvne dohodnutej lehoty výstavby vzniknúť nárok na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 15.579,- €, ako aj právo na odstúpenie od zmluvy. V prípade, ak by Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne rozhodlo, že neschváli prevod práv a povinností zo Zmluvy zo spoločnosti Gabio, s.r.o. v prospech spoločnosti TRENINVEST-PPTN s.r.o., ale naopak by schválilo odstúpenie od zmluvy, môže nastať situácia, že v prípade, ak by spoločnosť Gabio, s.r.o. nesúhlasila s týmto odstúpením od zmluvy a výmazom vecného bremena z katastra nehnuteľností, mohla by podať na súd žalobu o určenie existencie vecného bremena a neplatnosti odstúpenia od zmluvy a počas tohto súdneho konania by potom bolo mesto Trenčín obmedzené v nakladaní s dotknutým pozemkom. Zároveň v prípade odstúpenia od zmluvy by sme spoločnosti Gabio, s.r.o. museli vrátiť pomernú časť uhradenej odplaty za zriadenie vecného bremena vo výške 96.719,65 €.

V prípade schválenia prevodu práv a povinností zo Zmluvy na spoločnosť TRENINVEST-PPTN s.r.o. by došlo k posunu pôvodne plánovaných termínov vybudovania stavby, keďže tento investor má záujem vybudovať inú stavbu, ako je aktuálne právoplatne povolená stavba spoločnosti Gabio, s.r.o., a teda by bolo nutné upraviť lehoty tak, aby spoločnosti TRENINVEST-PPTN s.r.o. začali opätovne plynúť lehoty pre podanie návrhu na vydanie/zmenu územného rozhodnutia a stavebného povolenia (do 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti Dodatku č. 3, ktorým po prevode práv a povinností dôjde k zmene Zmluvy) a pokračovať v konaní tak, aby stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť do 24 mesiacov odo dňa podania návrhu na vydanie povolenia.

Mesto Trenčín v právnom postavení budúceho povinného uzatvorilo so spoločnosťou Gabio, s.r.o. dňa 12.10.2018 aj Zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecných bremien číslo 125/2018, predmetom ktorej bola dohoda o podmienkach uzatvorenia budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. 2247 v k.ú. Záblatie:

- CKN parc. č. 815/25 – ostatná plocha o výmere 10016 m<sup>2</sup>
- CKN parc. č. 815/68 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 23482 m<sup>2</sup>,
- CKN parc. č. 815/69 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5439 m<sup>2</sup>,
- CKN parc. č. 815/70 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2964 m<sup>2</sup>,
- CKN parc. č. 815/71 – ostatná plocha o výmere 2076 m<sup>2</sup>,

- CKN parc. č. 815/72 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 491 m<sup>2</sup>.

Predmetom vecného bremena podľa tejto zmluvy má byť záväzok mesta strpieť na vyššie špecifikovaných nehnuteľnostiach v rozsahu určenom geometrickým plánom:

- a) umiestnenie stavby – spevnená plocha pozostávajúca z vybudovania vjazdov za účelom zabezpečenia prístupu k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na C-KN parc. č. 818/141 a C-KN parc. č. 813/11 v k.ú. Záblatie,
- b) vstup, prechod peši a prejazd motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami za týmto účelom oprávneným,
- c) zriadenie, uloženie a existenciu inžinierskych sietí – SO 311 prípojky vody, SO 331 STL prípojky plynu a SO 411 prípojky VN,
- d) vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami budúcim oprávneným vlastníkom in rem vyššie uvedených pozemkov alebo ním poverenými osobami za účelom činností vyššie uvedenými.

V prípade schválenia postúpenia práv a povinností zo Zmluvy špecifikovanej vyššie je potrebné postúpiť aj práva a povinnosti z tejto Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecných bremien č. 125/2018, aby právny nástupca mal zabezpečené práva k pozemkom pre vybudovanie inžinierskych stavieb a zariadení.

**Finančná a majetková komisia pri MsZ v Trenčíne na svojom zasadnutí dňa 7.5.2024 odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Trenčíne udeliť súhlas**

s postúpením práv a povinností zo Zmluvy o zriadení vecného bremena a Zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi Mestom Trenčín a spoločnosťou Gabio, s.r.o. **a schváliť** uzatvorenie Dohody o prevode práv a povinností zo Zmluvy o zriadení vecného bremena a Zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy medzi Mestom Trenčín, spoločnosťou Gabio, s.r.o. so sídlom Trenčianska ulica 6548/66B, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 36 610 275 a spoločnosťou TRENINVEST-PPTN, s.r.o. so sídlom Dolný Šianec 1013/1, 911 01 Trenčín, IČO: 52 567 419 za podmienok, ktoré sú uvedené v návrhu na uznesenie.

## Návrh uznesenia:

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne na svojom zasadnutí dňa 29.5.2024

### **A/ schvaľuje**

neuplatnenie zmluvnej pokuty vo výške 15.579,- €, na uplatnenie ktorej vznikol mestu Trenčín nárok pre porušenie článku III ods. 4 písm. c) Zmluvy o zriadení vecného bremena a Zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi Mestom Trenčín a spoločnosťou Gabio, s.r.o., so sídlom Trenčianska ulica 6548/66B, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 36 610 275 v znení dodatku č. 1 a 2

### **B/ udeľuje súhlas**

s postúpením práv a povinností zo Zmluvy o zriadení vecného bremena a Zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 25.10.2016 medzi Mestom Trenčín a spoločnosťou Gabio, s.r.o. so sídlom Trenčianska ulica 6548/66B, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 36 610 275,

### **C/ schvaľuje**

uzatvorenie Dohody o prevode práv a povinností zo Zmluvy o zriadení vecného bremena a Zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy medzi Mestom Trenčín, spoločnosťou Gabio, s.r.o. so sídlom Trenčianska ulica 6548/66B, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 36 610 275 a spoločnosťou TRENINVEST-PPTN, s.r.o. so sídlom Dolný Šianec 1013/1, 911 01 Trenčín, IČO: 52 567 419, na základe ktorej spoločnosť TRENINVEST-PPTN, s.r.o. vstúpi do všetkých práv a povinností spoločnosti Gabio, s.r.o., pričom súčasťou zmluvy musí byť aj záväzok spoločnosti Gabio, s.r.o. postúpiť všetky práva a povinnosti z územného rozhodnutia a stavebného povolenia na stavbu spoločnosti TRENINVEST-PPTN, s.r.o.,

### **D/ schvaľuje**

uzatvorenie dodatku č. 3 k Zmluve o zriadení vecného bremena a Zmluve o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy medzi Mestom Trenčín a spoločnosťou TRENINVEST-PPTN, s.r.o. so sídlom Dolný Šianec 1013/1, 911 01 Trenčín, IČO: 52 567 419, predmetom ktorého bude:

1. zmena označenia oprávneného z vecného bremena a budúceho kupujúceho,
2. zmena znenia účelu výstavby z „výrobnej a skladovej haly s podnikateľským zameraním výroba dekoratívnych výrobkov a ľahkej strojárkej výroby v súlade s platným územným plánom mesta“ na „zriadenie investície v súlade s regulatívmi územného plánu mesta“,

3. zmena znenia článku III. ods. 4 písm. b), c) a d) a ich nahradenie novým znením nasledovne:

„b) Oprávnený z vecného bremena je povinný v lehote do 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti Dodatku č. 3 k zmluve podať na príslušný orgán návrh na vydanie rozhodnutia (rozhodnutia o umiestnení stavby, územného konania, stavebného povolenia, prípadne iného rozhodnutia oprávňujúceho kupujúceho v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť dohodnutý druh výstavby v súlade s účelom, pre ktorý sa vecné bremeno zriaďuje).

c) Oprávnený z vecného bremena je povinný pokračovať v príslušnom konaní riadne a bez prieťahov a poskytovať súčinnosť, smerujúcu k vydaniu príslušných rozhodnutí tak, aby v lehote do ďalších 24 mesiacov odo dňa podania návrhu na vydanie rozhodnutia podľa písm. b) tohto odseku získal právoplatné stavebné povolenie alebo iné rozhodnutie, oprávňujúce oprávneného z vecného bremena v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, t.j. v tejto lehote 24 mesiacov stavebné povolenie alebo iné rozhodnutie, ktoré oprávneného z vecného bremena oprávňuje v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, musí aj nadobudnúť právoplatnosť. V prípade, ak dohodnutý druh výstavby bude v konaniach podľa predchádzajúcej vety rozdelený na viacero stavebných objektov, tak pre určenie splnenia povinnosti podľa prechádzajúcej vety je rozhodujúci deň nadobudnutia právoplatnosti posledného stavebného povolenia alebo iného rozhodnutia, ktoré oprávneného z vecného bremena oprávňuje uskutočniť dohodnutý druh výstavby, vo vzťahu ku všetkým stavebným objektom

d) Oprávnený z vecného bremena je povinný ukončiť výstavbu v súlade s dohodnutým účelom najneskôr do 24 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia podľa písm. c) tohto odseku. Za deň ukončenia výstavby sa považuje deň, v ktorý nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie na stavbu, ktorá je predmetom výstavby, pričom v prípade, ak je predmetom viac stavieb sa za deň ukončenia výstavby považuje deň, v ktorý nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie na stavbu, ktorá bola skolaudovaná ako posledná.“

### **E/ udeľuje súhlas**

s postúpením práv a povinností zo Zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy o zriadení vecných bremien č. 125/2018 uzatvorenej dňa 12.10.2018 medzi Mestom Trenčín a spoločnosťou Gabio, s.r.o. so sídlom Trenčianska ulica 6548/66B, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 36 610 275,

**F/ schvaľuje**

uzatvorenie Dohody o prevode práv a povinností zo Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecných bremien číslo 125/2018 medzi Mestom Trenčín, spoločnosťou Gabio, s.r.o. so sídlom Trenčianska ulica 6548/66B, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 36 610 275 a spoločnosťou TRENINVEST-PPTN, s.r.o. so sídlom Dolný Šianec 1013/1, 911 01 Trenčín, IČO: 52 567 419, na základe ktorej spoločnosť TRENINVEST-PPTN, s.r.o. vstúpi do všetkých práv a povinností spoločnosti Gabio, s.r.o..