

Mestský úrad v Trenčíne

**Mestské zastupiteľstvo
v Trenčíne**

V Trenčíne dňa 29.05.2024

**Návrh
na uplatnenie zmluvnej pokuty a uzatvorenie Dodatku č. 2 ku Kúpnej zmluve č.
57/2014
MUDr. Vladimír Dobiaš**

Predkladá:

Ing. Gabriela Vanková
vedúca útvaru majetku mesta

Návrh na uznesenie:

Na osobitnej prílohe

Spracovali :

Ing. Gabriela Vanková
vedúca útvaru majetku mesta

Bc. Eva Hudecová
útvár majetku mesta

Vypracované dňa 09.05.2024

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne na svojom zasadnutí konanom dňa 29.05.2024

schvaľuje

A)

uplatnenie zmluvnej pokuty, na ktorú vznikne Mestu Trenčín nárok od MUDr. Vladimíra Dobiaša za porušenie záväzku vyplývajúceho z článku IV. ods. 2 Kúpnej zmluvy č. 57/2014 v znení Dodatku č. 1, a to za nedodržanie lehoty pre nadobudnutie právoplatného stavebného povolenia, ktorý znie :

„Kupujúci sa zaväzuje, že bude 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 uvedeného v článku IV. bod 1/ tejto zmluvy nadobudol právoplatné stavebné povolenie alebo iné rozhodnutie, ktoré ho oprávňuje v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť dohodnutý druh výstavby“

vo výške 20% zo sumy 18.000,- €, t.j. vo výške **3.600,- €** v súlade s článkom IV. ods.5 Kúpnej zmluvy č. 57/2014 v znení Dodatku č. 1 .

za splnenia podmienky uvedenej v bode A)

B)

uzatvorenie Dodatku č. 2 ku Kúpnej zmluve č. 57/2014 uzatvorenej medzi Mestom Trenčín ako predávajúcim a MUDr. Vladimírom Dobiašom ako kupujúcim, ktorého predmetom je zmena článku IV. ods. 2/ a 3/ kúpnej zmluvy nasledovne :

Pôvodné znenie článku IV. ods. 2/ a 3/

2/ Kupujúci sa zaväzuje, že bude 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 uvedeného v článku IV. bod 1/ tejto zmluvy nadobudol právoplatné stavebné povolenie alebo iné rozhodnutie, ktoré ho oprávňuje v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť dohodnutý druh výstavby.

3/ Kupujúci sa zaväzuje ukončiť výstavbu „MEDICAL POLYFUNKČNÝ DOM TRENČÍN“ na Ul. 1. mája v Trenčíne v zmysle ustanovenia čl. II. ods. 1 tejto zmluvy najneskôr do 24 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia. Za deň ukončenia výstavby sa pre účely tejto zmluvy 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.

Predávajúci sa zaväzuje, že kupujúcemu poskytne súčinnosť pri vydávaní príslušných povolení v zmysle platnej legislatívy.

sa nahrádza

Novým znením článku IV ods. 2/ a 3/:

2/ Kupujúci sa zaväzuje, že bude pokračovať v príslušnom konaní riadne a bez prietáhov a poskytovať súčinnosť, smerujúcu k vydaniu príslušných rozhodnutí tak, aby v lehote do **30.06.2025** nadobudol právoplatné stavebné povolenie alebo iné rozhodnutie, ktoré ho oprávňuje v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť dohodnutý druh výstavby. , t.j. v tomto termíne 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.

3/ Kupujúci sa zaväzuje ukončiť výstavbu „MEDICAL POLYFUNKČNÝ DOM TRENČÍN“ na Ul. 1. mája v Trenčíne v zmysle ustanovenia čl. II. ods. 1 tejto zmluvy najneskôr do 24 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia. Za deň ukončenia výstavby sa pre účely tejto zmluvy 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.

Predávajúci sa zaväzuje, že kupujúcemu poskytne súčinnosť pri vydávaní príslušných povolení v zmysle platnej legislatívy.

C) odporúča

Mestskému úradu v Trenčíne pripraviť odstúpenie od Kúpnej zmluvy č. 57/2014 v znení Dodatku č. 1 uzatvorenej medzi Mestom Trenčín a MUDr. Vladimírom Dobiašom z dôvodu nesplnenia povinnosti uvedenej v článku IV. ods. 2 a to v prípade neuhradenia zmluvnej pokuty uvedenej v bode A) tohto uznesenia v termíne stanovenom vo výzve Mesta Trenčín.

Ostatné časti a podmienky v zmluve zostávajú nezmenené.

Odôvodnenie :

Dňa 23.4.2015 bola medzi Mestom Trenčín ako predávajúcim a MUDr. Vladimírom Dobiašom ako kupujúcim uzatvorená Kúpna zmluva č. 57/2014 v znení Dodatku č. 1 zo 26.05.2021 ktorej predmetom bol predaj pozemku v k.ú. Trenčín, C-KN parc.č. 141/10 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 442 m², za účelom výstavby polyfunkčného objektu na Ul. 1. mája, ktorého časť bude realizovaná na predmetnom pozemku.

V zmysle článku IV. ods 1/ sa kupujúci zaviazal, že v lehote do **30.06.2021** podá na príslušný orgán úplný návrh na vydanie rozhodnutia (rozhodnutia o umiestnení stavby, územného rozhodnutia, stavebného povolenia, prípadne iného rozhodnutia) oprávňujúceho kupujúceho v zmysle platnej úpravy uskutočniť dohodnutý druh výstavby.

MUDr. Vladimír Dobiaš dňa 19.05.2021 podal na Útvar stavebný a životného prostredia MsÚ v Trenčíne návrh na vydanie územného rozhodnutia na predmetnú stavbu, pričom Rozhodnutie o umiestnení stavby bolo vydané dňa 27.5.2022 a z dôvodu odvolania susedného vlastníka nadobudlo právoplatnosť dňa 13.10.2022.

V zmysle článku IV ods. 2 sa kupujúci zaviazal, že v lehote do ďalších 24 mesiacov odo dňa podania návrhu na vydanie rozhodnutia uvedeného v článku IV. bod 1/ tejto zmluvy, t.j. do 19.05.2023 nadobudne právoplatné stavebné povolenie.

Útvar majetku mesta MsÚ v Trenčíne zaslal v roku 2023 MUDr. Vladimírovi Dobiašovi výzvu na doloženie dokladov, z akého dôvodu nie je vydané stavebné povolenie na predmetnú stavbu.

Podľa vyjadrenia kupujúceho zo dňa 23.02.2024 nedodržanie termínu bolo zapríčinené :

- navýšením cien stavebného materiálu, ktoré spôsobilo odstúpenie investorov, pre ktorých je tento projekt (zdravotníckeho zariadenia) nezaujímavý a z ekonomického hľadiska a dlhodobej návratnosti nerentabilný
- z uvedených dôvodov nastal aj rozpad tímu projektantov, ktorí sa venovali tomuto projektu
- komplikované podmienky hydrogeologického prieskumu a hladiny spodných vôd v súvislosti s podzemnými garážami
- dlhodobé obštrukcie zo strany dotknutých účastníkov konania
- v súčasnosti je projektová dokumentácia vo vysokom stupni rozpracovanosti, pre jej dokončenie je potrebné vypracovanie projektovej dokumentácie priestorov jednodňovej chirurgie špecializovaným ateliérom, nakoľko ide o projekt čistých priestorov, následne bude dokončený celý projekt

- Regionálny úrad verejného zdravotníctva zatiaľ nevydal záverečné stanovisko k projektu jednodňovej chirurgie

Na základe vyššie uvedených skutočností MUDr. Dobiaš požiadal o toleranciu, nakoľko ide o náročný zdravotnícky projekt.

Dňa 02.05.2024 bola na Mestský úrad v Trenčíne doručená projektová dokumentácia za účelom vyjadrenia k stavbe MEDICAL POLYFUNKČNÝ DOM TRENČÍN.

Dňa 07.05.2024 Finančná a majetková komisia pri MsZ v Trenčíne prerokovala žiadosť MUDr. Vladimíra Dobiaša a vzhľadom k tomu, že zo strany kupujúceho došlo k nedodržaniu záväzku uvedeného v článku IV ods. 3 kúpnej zmluvy, hlasovaním ZA.: 7 prijala nasledovné uznesenie :

- Mesto Trenčín si neuplatní právo odstúpenia od zmluvy ak nájomca uhradí zmluvnú pokutu vyplývajúcu z článku IV od.5/ zmluvy vo výške 3.600,- € a uzatvorí dodatok ku kúpnej zmluve za nasledovných podmienok:
 - o kupujúci sa zaviazá, že do termínu 30.06.2025 získa právoplatné stavebné povolenie na predmetnú stavbu
 - o kupujúci sa zaviazá, že ukončí výstavbu najneskôr do 24 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatného stavebného povolenia

Lokalizácia pozemku : k.ú. Trenčín, Ul. 1. mája, Trenčín
Stanovisko FMK : dňa 07.05.2024 prijala uznesenie tak ako je uvedené v odôvodnení
Dopad na rozpočet : príjem zo zmluvnej pokuty

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.