

Mestský úrad v Trenčíne

**Mestské zastupiteľstvo
v Trenčíne**

V Trenčíne dňa 29.10.2024

Návrh

**na uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve medzi mestom Trenčín ako
budúcim predávajúcim a spoločnosťou Západoslovenská distribučná, a.s. ako
budúcim kupujúcim a**

**na uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena na
nehnuteľnom majetku Mesta Trenčín v prospech spoločnosti Západoslovenská
distribučná, a.s.**

Predkladá:

Ing. Gabriela Vanková
vedúca útvaru majetku mesta

Návrh na uznesenie:

na osobitnej prílohe

Spracovali:

Ing. Gabriela Vanková
vedúca útvaru majetku mesta

Pavol Forgáč
útvár majetku mesta

Vypracované dňa 04.10.2024

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne na svojom zasadnutí konanom dňa 29.10.2024

A/ schvaľuje

1/ v zmysle § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p.
spôsob prevodu nehnuteľného majetku formou uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve nasledovne:

a/ Zmluvné strany:

Budúci predávajúci: Mesto Trenčín

Budúci kupujúci: Západoslovenská distribučná, a.s.

b/ Predmet zmluvy : záväzok budúceho kupujúceho kúpiť a budúceho predávajúceho predáť časť pozemku **C-KN parc.č. 1553/1** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 61 m², predbežná výmera pozemku je určená v zmysle projektovej dokumentácie plánovanej stavby „**TN_Trenčín,Považská, TS0068-13, VNK,TS,NNK**“, v k.ú. **Trenčín**

c/ Účel prevodu : realizácia budúceho investičného zámeru budúceho kupujúceho, t.j. vybudovanie distribučnej transformačnej stanice v súvislosti so stavbou „**TN_Trenčín,Považská, TS0068-13, VNK,TS,NNK**“

d/ Kúpna cena a ostatné finančné náklady:

- výška kúpnej ceny bude minimálne za cenu určenú znaleckým posudkom, ktorý na vlastné náklady zabezpečí budúci kupujúci v čase prípravy kúpnej zmluvy,
- geometrický plán na odčlenenie pozemku, ktorý bude predmetom predaja zabezpečí budúci kupujúci na vlastné náklady a to po zrealizovaní stavby

e/ Lehota na uzatvorenie kúpnej zmluvy :

- budúci kupujúci je povinný vyzvať budúceho predávajúceho k uzatvoreniu riadnej kúpnej zmluvy písomnou výzvou najneskôr do 6 mesiacov po nadobudnutí právoplatného kolaudačného rozhodnutia povoľujúceho užívanie stavby distribučnej transformačnej stanice,
- podmienky uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy podliehajú schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne,
- budúci predávajúci sa zaväzuje, že do 20 dní odo dňa schválenia prevodu v Mestskom zastupiteľstve v Trenčíne uzavrie s budúcim kupujúcim riadnu kúpnu zmluvu,
- v prípade ak riadna kúpna zmluva nebude uzatvorená do 5 (päť) rokov odo dňa účinnosti budúcej kúpnej zmluvy, táto zmluva o budúcej kúpnej zmluve zaniká.

ako prípad hodný osobitného zreteľa

Odôvodnenie :

Ide o pozemok, zeleň nachádzajúci sa v lokalite zimného štadióna, na Ul. Kpt. Nálepku v Trenčíne. Spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s. má zámer na časti mestského pozemku vybudovať novú distribučnú transformačnú stanicu v rámci stavby „**TN_Trenčín,Považská, TS0068-13, VNK,TS,NNK**“. Dôvodom výstavby novej distribučnej transformačnej stanice je nahradenie zastaranej a nevyhovujúcej existujúcej transformačnej stanice, zvýšenie spoľahlivosti a bezpečnosti elektrickej siete, zvýšenie prenosových schopností elektrickej siete ku koncovým odberateľom, zníženie poruchovosti a odstávok dodávky elektrickej energie v prípade havarijných stavov.

Výbor mestskej časti Sever na svojom zasadnutí dňa 05.09.2024 prijal nasledovné uznesenie: „Odporúčajú schváliť predaj pozemku pod novou distribučnou trafostanicou s tým, aby mesto odporučilo, či nie je vhodnejšie posunutie tejto trafostanice ďalej od vchodu, najlepšie smerom k ceste.“ Posunutie distribučnej trafostanice riešil útvár územného plánovania a útvár stavebný a životného prostredia s prihliadnutím na všetky aspekty a odporučili predaj časti pozemku za účelom vybudovania novej distribučnej transformačnej stanice v uvedenej lokalite v zmysle predloženej projektovej dokumentácie z dátumu 08/2024, zodpovedný projektant Ing. Marek Šivo tak, ako bolo pôvodne navrhnuté. Útvár územného plánovania ako aj útvár stavebný a životného prostredia konštatuje, že umiestnenie trafostanice na navrhovanom mieste je jediné možné, v súvislosti so zrušením trafostanice pri zimnom štadióne. Umiestnenie pri chodníku (v mieste jestvujúcich odpadových nádob) nie je možné, nachádzajú sa tam inžinierske siete, najmä plynovod, so svojimi ochrannými pásmami. Pri návrhu trafostanice (TS) útvár územného plánovania opakovane konzultoval jej umiestnenie s projektantom (Ing. Šivo). Nakoľko sa v území nachádzajú vzrastlé dospelé listnaté stromy, boli projektantovi poskytnuté informácie o ich dendrologických (názov dreviny) a dendrometrických parametroch (hrúbka kmeňa), zároveň mu bol poskytnutý podklad vo formáte dwg s vyznačením minimálneho ochranného pásma koreňového priestoru stromov v zmysle STN 83 7010 Ochrana drevín, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie na základe ich reálnych obvodov kmeňov. Ide o ochranné pásmo koreňového priestoru stromu v šírke min. 2,5 m od päty kmeňa.

V zmysle STN kap. 4 Poškodenie drevín a prevencia pred poškodením pri stavebných činnostiach - hĺbenie výkopov sa nesmie vykonávať v koreňovom priestore stromu, vo výnimočných prípadoch ak to nie je možné zabezpečiť, musí sa výkop realizovať ručne a nesmie sa viesť bližšie ako 2,5 m od päty kmeňa jestvujúcich stromov a nesmú sa prerušiť korene hrubšie ako 3 cm, korene sa môžu

prerušit len rezom, pričom rezné plochy musia byť zahladené a ošetrené, v nevyhnutných prípadoch je možné použiť bezvýkopovú technológiu (podtlak), na odstránenie zhutnenej pôdy (odhalenie koreňov) a prevzdušnenie koreňového systému jestvujúcich stromov je možné použiť šetrnú technológiu „air spade“= vzdušný rýľ. V koreňovom priestore nie je možné budovať stavebné základy. V prípade poškodenia koreňového systému stromu dochádza následne nielen k postupnému chradnutiu či úplnému odumretiu (poškodenie jemných koreňov zabezpečujúcich výživu stromu) ale najmä k narušeniu stability a prevádzkovej bezpečnosti (poškodenie hrubých kotviacich koreňov), čo sa môže prejaviť v horizonte niekoľkých rokov, a to aj bez viditeľných vonkajších znakov. Za nepriaznivých poveternostných podmienok (silný dážď, vietor, námraza, podmočenie pôdy) hrozí riziko pádu celého stromu vyvrátením.

Ďalším limitujúcim faktorom pri umiestnení TS v tomto území je trasovanie jestvujúcich inžinierskych sietí (teplovod, plynovod, elektrina).

Žiadosť o uzatvorenie budúcej kúpnej zmluvy bola útvárom majetku mesta opätovne zaslaná na vyjadrenie VMČ Sever aj s uvedeným stanoviskom odborných útvarov k návrhu na umiestnenie novej trafostanice. Výbor mestskej časti Sever dňa 03.10.2024 nebol uznášaniaschopný.

Predaj pozemku bude riešený formou uzatvorenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Po nadobudnutí právoplatného kolaudačného rozhodnutia na predmetnú stavbu, investor vyzve budúceho predávajúceho na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy. Podmienky uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy podliehajú schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne.

Uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bude realizované v zmysle § 9a ods. 15 písm. f) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s článkom 4 ods.3 písm. i) Zásad_hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín.

Zámer uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na predaj nehnuteľného majetku vo vlastníctve Mesta Trenčín podľa § 9a ods. 15 písm. f) bod 1. zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov bol zverejnený na úradnej tabuli Mesta Trenčín, na webovej stránke Mesta Trenčín a iným vhodným spôsobom (facebook Mesta Trenčín) na dobu 15 dní odo dňa 11.10.2024.

2/ v zmysle § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p., v spojení s článkom 4 ods. 3 písm. i) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín **uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve** nasledovne:

a/ Zmluvné strany :

Budúci predávajúci: Mesto Trenčín

Budúci kupujúci: Západoslovenská distribučná, a.s.

b/ Predmet zmluvy : záväzok budúceho kupujúceho kúpiť a budúceho predávajúceho predáť časť pozemku **C-KN parc.č. 1553/1** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 61 m², predbežná výmera pozemku je určená v zmysle projektovej dokumentácie plánovanej stavby „**TN_Trenčín,Považská, TS0068-13, VNK,TS,NNK**“, v k.ú. **Trenčín**

c/ Účel prevodu : realizácia budúceho investičného zámeru budúceho kupujúceho, t.j. vybudovanie distribučnej transformačnej stanice v súvislosti so stavbou „**TN_Trenčín,Považská, TS0068-13, VNK,TS,NNK**“

d/ Kúpna cena a ostatné finančné náklady:

- výška kúpnej ceny bude minimálne za cenu určenú znaleckým posudkom, ktorý na vlastné náklady zabezpečí budúci kupujúci v čase prípravy kúpnej zmluvy,
- geometrický plán na odčlenenie pozemku, ktorý bude predmetom predaja zabezpečí budúci kupujúci na vlastné náklady a to po zrealizovaní stavby

e/ Lehota na uzatvorenie kúpnej zmluvy :

- budúci kupujúci je povinný vyzvať budúceho predávajúceho k uzatvoreniu riadnej kúpnej zmluvy písomnou výzvou najneskôr do 6 mesiacov po nadobudnutí právoplatného kolaudačného rozhodnutia povoľujúceho užívanie stavby distribučnej transformačnej stanice,
- podmienky uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy podliehajú schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne,
- budúci predávajúci sa zaväzuje, že do 20 dní odo dňa schválenia prevodu v Mestskom zastupiteľstve v Trenčíne uzavrie s budúcim kupujúcim riadnu kúpnu zmluvu,
- v prípade ak riadna kúpna zmluva nebude uzatvorená do 5 (päť) rokov odo dňa účinnosti budúcej kúpnej zmluvy, táto zmluva o budúcej kúpnej zmluve zaniká.

ako prípad hodný osobitného zreteľa

Odôvodnenie :

Ide o pozemok, zeleň nachádzajúci sa v lokalite zimného štadióna, na Ul. Kpt. Nálepku v Trenčíne. Spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s. má zámer na časti mestského pozemku vybudovať novú distribučnú transformačnú stanicu v rámci stavby „**TN_Trenčín,Považská, TS0068-13, VNK,TS,NNK**“. Dôvodom výstavby

novej distribučnej transformačnej stanice je nahradenie zastaranej a nevyhovujúcej existujúcej transformačnej stanice, zvýšenie spoľahlivosti a bezpečnosti elektrickej siete, zvýšenie prenosových schopností elektrickej siete ku koncovým odberateľom, zníženie poruchovosti a odstávok dodávky elektrickej energie v prípade havarijných stavov.

Výbor mestskej časti Sever na svojom zasadnutí dňa 05.09.2024 prijal nasledovné uznesenie: „Odporúčajú schváliť predaj pozemku pod novou distribučnou trafostanicou s tým, aby mesto odporučilo, či nie je vhodnejšie posunutie tejto trafostanice ďalej od vchodu, najlepšie smerom k ceste.“ Posunutie distribučnej trafostanice riešil útvár územného plánovania a útvár stavebný a životného prostredia s prihliadnutím na všetky aspekty a odporučili predaj časti pozemku za účelom vybudovania novej distribučnej transformačnej stanice v uvedenej lokalite v zmysle predloženej projektovej dokumentácie z dátumu 08/2024, zodpovedný projektant Ing. Marek Šivo tak, ako bolo pôvodne navrhnuté. Útvár územného plánovania ako aj útvár stavebný a životného prostredia konštatuje, že umiestnenie trafostanice na navrhovanom mieste je jediné možné, v súvislosti so zrušením trafostanice pri zimnom štadióne. Umiestnenie pri chodníku (v mieste jestvujúcich odpadových nádob) nie je možné, nachádzajú sa tam inžinierske siete, najmä plynovod, so svojimi ochrannými pásmami. Pri návrhu trafostanice (TS) útvár územného plánovania opakovane konzultoval jej umiestnenie s projektantom (Ing. Šivo). Nakoľko sa v území nachádzajú vzrastlé dospelé listnaté stromy, boli projektantovi poskytnuté informácie o ich dendrologických (názov dreviny) a dendrometrických parametroch (hrúbka kmeňa), zároveň mu bol poskytnutý podklad vo formáte dwg s vyznačením minimálneho ochranného pásma koreňového priestoru stromov v zmysle STN 83 7010 Ochrana drevín, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie na základe ich reálnych obvodov kmeňov. Ide o ochranné pásmo koreňového priestoru stromu v šírke min. 2,5 m od päty kmeňa.

V zmysle STN kap. 4 Poškodenie drevín a prevencia pred poškodením pri stavebných činnostiach - hĺbenie výkopov sa nesmie vykonávať v koreňovom priestore stromu, vo výnimočných prípadoch ak to nie je možné zabezpečiť, musí sa výkop realizovať ručne a nesmie sa viesť bližšie ako 2,5 m od päty kmeňa jestvujúcich stromov a nesmú sa prerušiť korene hrubšie ako 3 cm, korene sa môžu prerušiť len rezom, pričom rezné plochy musia byť zahladené a ošetrené, v nevyhnutných prípadoch je možné použiť bezvýkopovú technológiu (podtlak), na odstránenie zhutnenej pôdy (odhalenie koreňov) a prevzdušnenie koreňového systému jestvujúcich stromov je možné použiť šetrnú technológiu „air spade“= vzdušný rýľ. V koreňovom priestore nie je možné budovať stavebné základy. V prípade poškodenia koreňového systému stromu dochádza následne nielen

k postupnému chradnutiu či úplnému odumretiu (poškodenie jemných koreňov zabezpečujúcich výživu stromu) ale najmä k narušeniu stability a prevádzkovej bezpečnosti (poškodenie hrubých kotviacich koreňov), čo sa môže prejaviť v horizonte niekoľkých rokov, a to aj bez viditeľných vonkajších znakov. Za nepriaznivých poveternostných podmienok (silný dážď, vietor, námraza, podmáčenie pôdy) hrozí riziko pádu celého stromu vyvrátením.

Ďalším limitujúcim faktorom pri umiestnení TS v tomto území je trasovanie jestvujúcich inžinierskych sietí (teplovod, plynovod, elektrina).

Žiadosť o uzatvorenie budúcej kúpnej zmluvy bola útvárom majetku mesta opätovne zaslaná na vyjadrenie VMČ Sever aj s uvedeným stanoviskom odborných útvarov k návrhu na umiestnenie novej trafostanice. Výbor mestskej časti Sever dňa 03.10.2024 nebol uznášaniaschopný.

Predaj pozemku bude riešený formou uzatvorenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Po nadobudnutí právoplatného kolaudačného rozhodnutia na predmetnú stavbu, investor vyzve budúceho predávajúceho na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy. Podmienky uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy podliehajú schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne.

Uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bude realizované v zmysle § 9a ods. 15 písm. f) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s článkom 4 ods.3 písm. i) Zásad_hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín.

Zámer uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na predaj nehnuteľného majetku vo vlastníctve Mesta Trenčín podľa § 9a ods. 15 písm. f) bod 1. zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov bol zverejnený na úradnej tabuli Mesta Trenčín, na webovej stránke Mesta Trenčín a iným vhodným spôsobom (facebook Mesta Trenčín) na dobu 15 dní odo dňa 11.10.2024.

B/ schvaľuje

uzatvorenie Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena v súvislosti so stavbou „TN_Trenčín,Považská, TS0068-13, VNK,TS,NNK“ pre spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s. (investor Západoslovenská distribučná, a.s.).

Ide o budúce zriadenie odplatného vecného bremena na pozemkoch vo vlastníctve Mesta Trenčín na Ul. Kpt. Nálepku, **k.ú. Trenčín, časť C-KN parc.č. 1553/1** zastavaná plocha a nádvorie, časť **C-KN parc.č. 1553/131** zastavaná plocha a nádvorie, časť **C-KN parc.č. 1553/26** zastavaná plocha a nádvorie, časť **C-KN parc.č. 1553/134** zastavaná plocha a nádvorie, časť **C-KN parc.č. 1553/116**

zastavaná plocha a nádvorie, časť **C-KN parc.č. 1553/155** zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č. 1 ako vlastník Mesto Trenčín v podiele 1/1-ina, pričom predbežný rozsah a priebeh budúceho vecného bremena podľa projektovej dokumentácie predstavuje 236 m², v prospech **Západoslovenská distribučná, a.s.** Budúce vecné bremeno bude spočívať v povinnosti Budúceho povinného ako vlastníka zaťaženej nehnuteľnosti strpieť:

a) zriadenie, a uloženie Elektroenergetických zariadení

b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy Elektroenergetických zariadení a ich odstránenie,

za podmienok :

- rozsah a priebeh vecného bremena bude zameraný geometrickým plánom po zrealizovaní stavby, geometrický plán zabezpečí na vlastné náklady budúci oprávnený,
- výška odplaty za zriadenie vecného bremena bude určená znaleckým posudkom, znalecký posudok zabezpečí na vlastné náklady budúci oprávnený,
- zriadenie budúceho vecného bremena v rozsahu určenom geometrickým plánom, za odplatu určenú znaleckým posudkom schváli Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne,
- budúci oprávnený vyzve budúceho povinného na uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena písomne najneskôr do uplynutia 6 mesiacov po dni nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia povoľujúceho užívanie plánovanej stavby.
- budúci povinný sa zaväzuje, že do 20 dní odo dňa schválenia zriadenia vecného bremena v Mestskom zastupiteľstve v Trenčíne uzavrie s budúci oprávneným riadnu zmluvu o zriadení vecného bremena,
- v prípade ak riadna zmluva o zriadení vecného bremena nebude uzatvorená do 5 (päť) rokov odo dňa účinnosti budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena, táto zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena zaniká.

Odôvodnenie :

Spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s. ako investor stavby „**TN_Trenčín,Považská, TS0068-13, VNK,TS,NNK**“, požiadala Mesto Trenčín o uzatvorenie Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecných bremien na zriadenie, uloženie a existenciu inžinierskych sietí, ktoré sa budú nachádzať v pozemku vo vlastníctve Mesta Trenčín. Po nadobudnutí právoplatného kolaudačného rozhodnutia na predmetnú stavbu, investor vyzve budúceho povinného z vecného bremena na uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecných bremien. Podmienky uzatvorenia Zmluvy

o zriadení vecných bremien podliehajú schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne.

Lokalizácia pozemku : Ul. Kpt. Nálepku
Stanovisko ÚSŽP, ÚÚP a ÚM : odporúča zo dňa 20.08.2024
Stanovisko VMČ Sever : nebol uznášaniaschopný 03.10.2024
Stanovisko FMK : odporúča zo dňa 02.10.2024
Dopad na rozpočet : budúci príjem

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.

Bod A/



