

Mestský úrad v Trenčíne

**Mestské zastupiteľstvo
v Trenčíne**

V Trenčíne dňa 02.04.2025

**Návrh
na uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve
RV 3, s. r. o.**

Predkladá:

Ing. Gabriela Vanková
vedúca útvaru majetku mesta

Návrh na uznesenie:

na osobitnej prílohe

Spracovali:

Ing. Gabriela Vanková
vedúca útvaru majetku mesta

Ing. Barbora Faltýnková
útvár majetku mesta

Vypracované dňa 20.03.2025

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne na svojom zasadnutí dňa 02.04.2025

schvaľuje

uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve medzi budúcim kupujúcim Mestom Trenčín a budúcimi predávajúcim RV 3, s. r. o. v súvislosti so stavbou „RETAIL TRENČÍN“ v k.ú. Trenčín nasledovne:

1/ Predmet zmluvy a kúpna cena:

Závazok budúceho predávajúceho predať a budúceho kupujúceho kúpiť stavebný objekt **SO 130.01 Rozšírenie verejného vodovodu** (ďalej len „**Verejný vodovod**“), nachádzajúci sa na pozemkoch v k.ú. Záblatie, k.ú. Hanzlíková, za kúpnu cenu vo výške **1,- €/stavebný objekt**, v súlade s projektovou dokumentáciou na stavbu „**RETAIL TRENČÍN**“.

2/ Účel zmluvy:

Závazok budúceho predávajúceho predať budúcemu kupujúcemu stavebný objekt **Verejný vodovod** za účelom zabezpečenia jeho prevádzky a údržby prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na prevádzkovanie vodovodnej a kanalizačnej infraštruktúry, a to v súlade so zákonom č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach.

3/ Podmienky uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy:

Riadna kúpna zmluva bude uzatvorená medzi zmluvnými stranami za kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok:

- a)** budúci predávajúci bude v čase uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy výlučným vlastníkom stavebného objektu **Verejný vodovod**,
- b)** riadna kúpna zmluva na stavebný objekt **Verejný vodovod** nadobudne účinnosť v deň nasledujúci po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená, nie však skôr ako dňom nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, v súlade s § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka,
- c)** budúci predávajúci je povinný dodržať podmienky, ktoré budú uvedené vo vyjadrení TVK, a.s. k projektovej dokumentácii pre vydanie stavebného povolenia,
- d)** Mesto Trenčín bude mať uzatvorenú Zmluvu o správe a prevádzke s odborne spôsobilou osobou na prevádzkovanie vodovodnej a kanalizačnej infraštruktúry, a to v súlade so zákonom č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach, ktorá nadobudne účinnosť dňom právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu „**RETAIL TRENČÍN**“, **Verejný vodovod**,

e) v prípade, že sa stavba bude nachádzať na pozemkoch tretích osôb, **je budúci predávajúci povinný zabezpečiť budúcemu vlastníkovi stavby, ktorá je predmetom prevodu, práva zodpovedajúce vecnému bremenu** na týchto pozemkoch, spočívajúce v práve umiestniť a prevádzkovať vodovodnú infraštruktúru a v práve vstupu, prechodu a prejazdu za tým účelom,

f) budúci predávajúci je povinný zabezpečiť budúcemu **vlastníkovi stavby, ktorá je predmetom prevodu, práva zodpovedajúce vecnému bremenu** uzatvorením zmluvy **o zriadení vecného bremena v prospech budúceho vlastníka stavby, na dobu neurčitú,**

g) rozsah vecného bremena musí byť určený na základe geometrického plánu na zameranie vecného bremena, ktorý dá vypracovať budúci predávajúci na vlastné náklady,

h) náklady spojené so zabezpečením práva zodpovedajúceho vecnému bremenu v prospech budúceho vlastníka stavby, resp. s uzatvorením zmluvy o zriadení vecného bremena tvoria náklady, ktoré v celkovej výške znáša budúci predávajúci bez nároku na ich náhradu budúcim vlastníkom stavby,

i) v prípade, že stavba sa bude nachádzať na pozemkoch budúceho predávajúceho, budúci predávajúci je povinný:

- tieto pozemky previesť do vlastníctva budúceho kupujúceho za kúpnu cenu vo výške **1,- €/pozemok**, podmienkou uzatvorenia kúpnej zmluvy na pozemky pod stavbou je, že pozemky, ktoré sú predmetom budúceho prevodu nebudú zaťažené právami tretích osôb vecno-právneho ani záväzkovo-právneho charakteru, s výnimkou vecných bremien práv uloženia a údržby riadne povolených inžinierskych sietí a práv vyplývajúcich z charakteru verejnej komunikácie, **alebo**
- postupovať v súlade s bodom e) až h) týchto podmienok, t.j. zriadiť práva zodpovedajúce vecnému bremenu v prospech budúceho vlastníka stavby,

j) podmienky uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy na predaj stavebných objektov do vlastníctva Mesta Trenčín podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne,

k) budúci predávajúci v postavení prevodcu sa zaväzuje uzatvoriť Zmluvu o prevode práv a povinností, v zmysle ktorej postúpi Nadobúdateľovi (budúcemu vlastníkovi stavby) všetky práva a povinnosti, ktoré môže Prevodca ako objednávateľ uplatniť voči Zhotoviteľovi v súvislosti s vadami diela podľa § 560 a nasl. Obchodného zákonníka na základe Zmluvy o dielo a/alebo príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky, a to najmä, nie však výlučne nároky z vadného vykonania diela vrátane skrytých väd, právnych väd diela a záruky za akosť diela,

l) budúci predávajúci je povinný k protokolárnemu prevzatiu budúcich stavebných objektov **Verejný vodovod** doložiť kompletnú dokumentáciu, ktorej zoznam tvorí prílohu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

4/ Výzva na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy:

Budúci predávajúci je oprávnený a povinný písomne vyzvať budúceho kupujúceho na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy a budúci kupujúci je povinný uzatvoriť riadnu kúpnu zmluvu za predpokladu kumulatívneho splnenia všetkých podmienok stanovených pre uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy, a to najskôr však po vydaní právoplatného stavebného povolenia na stavbu, po riadnom zrealizovaní stavby a po protokolárnom odovzdaní stavby medzi zhotoviteľom stavby a budúcim predávajúcim.

5/ Doba platnosti zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy:

Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy sa uzatvára na dobu do uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy, najneskôr však do 5 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

6/ Iné právo k pozemkom dotknutých stavbou:

V prípade, že stavebné objekty **Verejný vodovod** sa budú nachádzať na pozemkoch vo vlastníctve Mesta Trenčín, budúci predávajúci je povinný v súlade s § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, resp. v súlade so zákonom č. 25/2025 Z.z. (Stavebný zákon) zabezpečiť si dostatočne iné právo k pozemkom dotknutých stavbou, čo podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne.

Odôvodnenie:

Žiadateľ spoločnosť **RV 3, s. r. o.** má zámer realizovať stavbu „**RETAIL TRENČÍN**“, ktorej súčasťou je stavebný objekt **Verejný vodovod** v súlade s projektovou dokumentáciou. Ide o výstavbu jednopodlažného objektu so 4 nájomnými jednotkami pre obchod a služby.

V zmysle § 3 ods. 2) zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach, vlastníkom verejných vodovodov a verejných kanalizácií môže byť z dôvodu verejného záujmu len subjekt verejného práva. Ak výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií zabezpečujú právnické osoby, ktoré nie sú subjektami verejného práva, podmienkou pre vydanie územného rozhodnutia je zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k dotknutej stavbe medzi jej vlastníkom a subjektom verejného práva a podmienkou pre vydanie kolaudačného rozhodnutia je zmluva o prevode vlastníctva verejného vodovodu alebo verejnej

