

## OPRAVA UZNESENIA

č. 1186 bod A) , bod B) a bod C) zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva v  
Trenčíne,

konaného dňa 11.12.2025

---

Zamestnanec útvaru majetku mesta zistil, že v uznesení Mestského zastupiteľstva v Trenčíne č. 1186 zo dňa 11.12.2025 sú formálne chyby a to :

**v bode A)** je chyba týkajúca sa čísla parcely, ktorá bola uznesením schválená ako C-KN parc.č. 2345/633 (parcela neexistuje) , *správne má byť C-KN parc.č. 2315/633, parc.č.*

**v bode B)** je nesprávne uvedený dátum v písmene c) podmienok, ktorý bol uznesením schválený .. nájomná zmluva zaniká dňom 30.06.2025“, *správne má byť „...nájomná zmluva zaniká dňom 30.06.2026“*

a v písmene o) podmienok je nesprávne uvedené „v prípade nedodržania povinnosti uvedenej v bode s) je nájomca povinný...“ *správne má byť „prípade nedodržania povinnosti uvedenej v bode m) je nájomca povinný...“.*

**v bode C)** je nesprávne uvedené v písmene m) podmienok „v prípade nedodržania povinnosti uvedenej v bode o) je nájomca povinný....“ *správne má byť „v prípade nedodržania povinnosti uvedenej v bode k) je nájomca povinný...“.*

Vzhľadom k tomu, že ide o chyby spôsobené nesprávnym písaním, preklepom, posunutím číslovania, ktorých oprava nebude mať vplyv na pôvodný zámer schválený príslušným uznesením,

**sa uznesenie zo zasadnutia MsZ v Trenčíne č.1186 bod A), B) a C) zo dňa 11.12.2025**

opravuje takto:

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne

**schvaľuje**

**A)**

1/ v zmysle § 9 ods. 1 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p.  
a v spojení so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín,  
**spôsob prenechania nehnuteľného majetku - pozemku v k.ú. Trenčín, časť C-KN parc.č. 2345/633** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 580 m<sup>2</sup>, zapísaný

na LV č. 1 ako vlastník Mesto Trenčín v podiele 1/1-ina, **do nájmu** pre spoločnosť **FITFABRIK s.r.o.** so sídlom Centrum I. 57/132, 018 41 Dubnica nad Váhom, **IČO : 56 544 662**, za účelom realizácie stavebných objektov SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, časť SO 06.1 Spevnené plochy, SO 07.6 Oplotenie, SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk a následného prevádzkovania športovísk pre raketové športy (badminton, padel) okrem tenisu, v súvislosti s realizáciou stavby „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“, v súlade s architektonickou štúdiou, situácia alternatíva 2, vypracovanou spoločnosťou STAT-KON s.r.o., za cenu nájmu **12,- €/m2 ročne**, v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Trenčín, za nasledovných podmienok:

- a) nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú 20 rokov a nadobudne účinnosť odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby v zmysle tejto zmluvy, nie však skôr ako nadobudne účinnosť nájomná zmluva na prenájom pozemkov podľa bodu B) a účinnosť nájomnej zmluvy uzatvorenej podľa bodu C) v zmysle § 47a ods. 2 zákona 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,
- b) nájomca sa zaväzuje, že najneskôr do termínu **30.6.2026** získa všetky rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu stavebných objektov SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk, , časť SO 06.1 Spevnené plochy,
- c) v prípade, že nájomca nezíska právoplatné rozhodnutie oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby do termínu 30.06.2026, nájomná zmluva zaniká dňom 30.06.2026,
- d) nájomná zmluva bude uzatvorená s rozväzovacou podmienkou, podľa ktorej v prípade, ak nájomca nezíska všetky právoplatné rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu stavebných objektov SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, časť SO 06.1 Spevnené plochy, SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk do termínu 30.06.2026, nájomná zmluva zaniká To neplatí, ak nájomca nezíska všetky právoplatné rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu stavebných objektov SO 07.4

Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, SO 06.1 Spevnené plochy, SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk v termíne do 30.06.2026:

1. výlučne z dôvodu nečinnosti orgánov rozhodujúcich v začatých konaniach, ktoré sú potrebné pre získanie rozhodnutí povoľujúcich uskutočniť dohodnutý druh výstavby, alebo
2. z dôvodu vyššej moci, pre ktorú nebolo možné pokračovať v správnych konaniach, pričom za vyššiu moc sa považuje mimoriadna, nepredvídateľná a neodvratiteľná udalosť, ktorá znemožňuje pokračovanie v správnych konaniach, najmä živelná pohroma, vojna, vojnový stav, výnimočný stav, alebo
3. z dôvodu, že všetky rozhodnutia povoľujúce uskutočniť dohodnutý druh výstavby boli príslušným správnym orgánom vydané do 30.06.2026, avšak kvôli podaniu odvolania, prípadne iných riadnych opravných prostriedkov, voči týmto rozhodnutiam alebo ktorémukoľvek z nich v termíne do 30.06.2026 odvolacie konanie nebolo ukončené a rozhodnutia alebo ktorékoľvek z nich nenadobudli z tohto dôvodu právoplatnosť.

Ak nastane ktorýkoľvek z dôvodov podľa bodu. 1., 2. a/alebo 3. vyššie bude v nájomnej zmluve upravená rozvázovacia podmienka účinnosti podľa ktorej, ak v termíne do 30.06.2027 nenadobudnú právoplatnosť všetky rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu stavebných objektov SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk, táto zmluva zaniká 30.06.2027.

- e) nájomca sa zaväzuje v termíne do 2 rokov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, získať všetky právoplatné povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich užívať a prevádzkovať stavebné objekty SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, časť SO 06.1 Spevnené plochy, SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk.(najmä kolaudačné rozhodnutie resp. právoplatné osvedčenie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní),
- f) v prípade nedodržania termínu na získanie právoplatného povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich užívať a prevádzkovať stavebné objekty

SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, časť SO 06.1 Spevnené plochy, SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk (najmä kolaudačné rozhodnutie resp. právoplatné osvedčenie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní) má Mesto Trenčín právo uplatniť si zmluvnú pokutu vo výške 100,-€/mesiac a to za každý aj začatý mesiac omeškania,

- g) v prípade, že nájomca do 5 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby nezrealizuje stavebné objekty SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, časť SO 06.1 Spevnené plochy, SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk resp. tieto stavebné objekty budú rozostavané ale nedokončené, je povinný predmetný pozemok vypratať a uviesť do pôvodného stavu a Mesto Trenčín má právo od nájomnej zmluvy odstúpiť, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak
- h) v prípade nedodržania termínu pre dokončenie stavby a to z dôvodu
1. nečinnosti orgánov rozhodujúcich v začatých konaniach, ktoré sú potrebné pre získanie rozhodnutí povoľujúcich užívať dohodnutý druh stavby (najmä kolaudačné rozhodnutie resp. právoplatné osvedčenie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní), alebo
  2. z dôvodu vyššej moci, pre ktorú nebolo možné pokračovať v správnych konaniach, pričom za vyššiu moc sa považuje mimoriadna, nepredvídateľná a neodvrátiteľná udalosť, ktorá znemožňuje pokračovanie v správnych konaniach, najmä živelná pohroma, vojna, vojnový stav, výnimočný stav, alebo
  3. z dôvodu, že všetky rozhodnutia povoľujúce užívať dohodnutý druh stavby boli príslušným správnym orgánom vydané, avšak kvôli podaniu odvolania, prípadne iných riadnych opravných prostriedkov, voči týmto rozhodnutiam alebo ktorémukoľvek z nich odvolacie konanie nebolo ukončené a z tohto dôvodu rozhodnutia alebo ktorékoľvek z nich nenadobudli právoplatnosť
- sa nepovažuje za nedodržanie záväzkov zo strany nájomcu a v tomto prípade prenajímateľ nie je oprávnený požadovať zmluvnú pokutu,

- i) nájomca je povinný najneskôr 90 dní pred skončením doby nájmu písomne vyzvať prenajímateľa na uzatvorenie kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k stavebným objektom SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, časť SO 06.1 Spevnené plochy SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk umiestnených na predmete nájmu za predpokladu, že tieto stavebné objekty sa budú na predmete nájmu nachádzať, v prospech prenajímateľa za kúpnu cenu vo výške 1,- €/stavebný objekt, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak,
- j) samotný prevod stavebných objektov do vlastníctva Mesta Trenčín podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne,
- k) v prípade, že nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, ktorej predmetom bude prevod vlastníckeho práva k stavebným objektom SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, časť SO 06.1 Spevnené plochy SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk do vlastníctva Mesta Trenčín, nájomca je povinný na vlastné náklady ku dňu skončenia doby nájmu vypratať predmet nájmu, odstrániť všetky prvky, ktoré nebudú predmetom kúpnej zmluvy a predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak,
- l) záväzky a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy je nájomca povinný previesť aj voči svojim prípadným nástupcom len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, prevod práv a povinností v rozpore s touto vetou je neplatný. Súhlas alebo nesúhlas na prevod práv a povinností určených nájomnou zmluvou udeľuje v mene mesta mestské zastupiteľstvo,
- m) záväzky a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy je nájomca oprávnený plniť aj prostredníctvom tretích osôb, na ktoré má priamy rozhodujúci vplyv alebo ktoré sú ním ovládané osobou (§ 66a Obchodného zákonníka),
- n) v prípade nedodržania povinnosti uvedenej v bode l) je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,-€ a nájomca si vyhradzuje právo od tejto zmluvy odstúpiť,
- o) nájomca sa zaväzuje uzatvoriť s Mestom Trenčín nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bude prenájom pozemkov počas doby výstavby, uvedených v bode B/ za účelom realizácie stavebných objektov Hrubé terénne úpravy, Komunikácie a spevnené plochy, Sadové úpravy, Detské ihrisko, Verejné osvetlenie a súvisiacich inžinierskych sietí v súvislosti s realizáciou stavby

„MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“, v súlade s architektonickou štúdiou, situácia alternatíva 2, vypracovanou spoločnosťou STAT-KON s.r.o s účinnosťou odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, do doby nadobudnutia právoplatnosti povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich užívať všetky stavebné objekty, za cenu nájmu 1,- € za celý predmet nájmu. Uzatvorením nájomnej zmluvy si kupujúci zabezpečí dostatočne iné právo k pozemkom dotknutých stavbou v súlade s § 65 ods. 1 Zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon,.

- p) nájomca sa zaväzuje uzatvoriť s Mestom Trenčín nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bude prenájom pozemkov počas doby výstavby uvedených v bode C/ za účelom realizácie stavby „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“, v súlade s odsúhlasenou projektovou dokumentáciou podľa požiadaviek Mesta Trenčín, s účinnosťou odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, do doby nadobudnutia právoplatnosti povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich predmetnú stavbu užívať. Uzatvorením nájomnej zmluvy si nájomca zabezpečí dostatočne iné právo k pozemkom dotknutých stavbou v súlade s § 65 ods. 1 Zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon,

**ako prípad hodný osobitného zreteľa**

### **Odôvodnenie:**

V roku 2014 bola medzi Mestom Trenčín ako prenajímateľom a ZINO, spol. s r.o. ako nájomcom uzatvorená Nájomná zmluva č. 10/2014 v znení dodatku, ktorej predmetom bol prenájom pozemkov C-KN parc.č. 2315/633 o výmere 1270 m<sup>2</sup> a C-KN parc.č. 2315/634 o výmere 754 m<sup>2</sup>, za účelom dobudovania sprievodnej, izolačnej a ochranej zelene, dobudovanie uzavretej plochy športového ihriska a vybudovanie verejne prístupného detského ihriska a nevyhnutných peších chodníkov podľa odsúhlasenej štúdie „Športové centrum Juh Trenčín“, vypracovanej spracovateľom DGA desing grafic architecture, s.r.o. v mesiaci február 2014. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú 15 rokov s účinnosťou od 1.5.2014 do 30.04.2029.

V roku 2020 bola medzi Mestom Trenčín ako prenajímateľom a ZINO, spol. s r.o. ako nájomcom uzatvorená Nájomná zmluva č. 29/2020, ktorej predmetom je prenájom pozemkov v k.ú. Trenčín časť C-KN parc.č. 2237/2 o výmere 70 m<sup>2</sup> a časť C-KN parc.č. 2315/628 o výmere 130 m<sup>2</sup>, za účelom realizácie stavebných objektov Komunikácie a spevnené plochy, Rozšírenie miestnej komunikácie v napojení na Ul. Mateja Bela a Rozšírenie miestnej komunikácie na Ul. Halalovka.

Dňa 15.08.2025 bola medzi spoločnosťou ZINO spol. s r.o. a FITFABRIK s.r.o. uzatvorená Zmluva o prevode práv a povinností stavebníka, ktorej predmetom je prevod práv a povinností vyplývajúcich zo stavebných povolení resp. z rozhodnutí o predĺžení platnosti stavebných povolení, týkajúcich sa stavby „Multifunkčná hala Trenčín – JUH“.

V zmysle článku V. ods. 8/ Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu Nájomnej zmluvy č. 10/2014 v znení dodatku, spoločnosť FITFABRIK s.r.o. prevzala všetky záväzky vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy.

V súvislosti s prebiehajúcou zmenou projektu na predmetnú stavbu vyplynula zo strany investora požiadavka na odkúpenie pozemku C-KN parc.č. 2315/633 o výmere 1270 m<sup>2</sup> z dôvodu, že z hľadiska pozmeneného konceptu stavby „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“ podľa doloženej architektonickej štúdie vypracovanej spoločnosťou STAT-KON s.r.o., žiadateľ má zámer realizovať športové a oddychové plochy. Nakoľko Nájomná zmluva č. 10/2014 v znení dodatku je uzatvorená a platná do termínu 30.04.2029, bolo by neefektívne a ekonomicky nevýhodné na uvedenom pozemku v súčasnosti začať s realizáciou potrebnej infraštruktúry a športovísk.

Zároveň sa spoločnosť FITFABRIK s.r.o. zaväzuje naplniť požiadavky Mesta Trenčín, ktoré boli vznesené pri riešení projektu stavby pôvodného investora (spoločnosť ZINO, spol. s r.o.)

Typ herných prvkov a mobiliáru detského ihriska žiadateľ odkonzultoval s referentom pre krajinnú tvorbu a architektúru - Ing. Ingrid Kulhovou.

V súvislosti s realizáciou zámeru investora sa uskutočnilo viacero pracovných stretnutí za účasti zástupcov spoločnosti FITFABRIK s.r.o., poslancov Výboru mestskej časti Juh a zamestnancov útvaru majetku mesta. Z týchto rokovaní vyplynula aj požiadavka, aby časť hlavnej stavby, t.j. pobytové schodisko, ktoré sa

malo nachádzať na pozemku vo vlastníctve mesta a ktoré malo prepojiť hlavnú stavbu s vonkajším verejným priestorom bolo z projektu vynechané.

Do podmienok prenájmu boli zapracované všetky podmienky VMČ Juh a podmienky, ktoré vyplývali z predchádzajúcich nájomných zmlúv uzatvorených medzi Mestom Trenčín a spoločnosťou ZINO, spol. s r.o..

Výbor mestskej časti Juh na svojom zasadnutí dňa 3.11.2025 neodporučil odpredaj pozemkov pod pobytovým schodiskom a športoviskami a navrhol majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov riešiť tak, ako je uvedené v bode A/- C/ tohto materiálu.

Prenájom bude zrealizovaný v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. v spojení s článkom 4 ods. 4 písm. k) a písm. p) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín.

V zmysle Znaleckého posudku č. 57/2025 vypracovaného znalcom Ing. Róbertom Fišárkom všeobecná hodnota nájmu pozemku predstavuje 5,458 €/m<sup>2</sup> ročne.

Zámer prenechať nehnuteľný majetok vo vlastníctve Mesta Trenčín do nájmu podľa § 9aa ods. 2 písm. e) 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 25.11.2025.

**2/** v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p. v spojení s článkom 4 ods. 4 písm. k ) a písm. p) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín ([www.trencin.sk/samosprava/transparentny-trencin/smernice-a-dokumenty](http://www.trencin.sk/samosprava/transparentny-trencin/smernice-a-dokumenty)) **prenájom nehnuteľného majetku - pozemku v k.ú. Trenčín, časť C-KN parc.č. 2345/633** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 580 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 1 ako vlastník Mesto Trenčín v podiele 1/1-ina, pre spoločnosť **FITFABRIK s.r.o.** so sídlom Centrum I. 57/132, 018 41 Dubnica nad Váhom, **IČO : 56 544 662**, za účelom realizácie stavebných objektov SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, časť SO 06.1 Spevnené plochy, SO 07.6 Oplotenie, SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk a následného prevádzkovania športovísk pre raketové športy (badminton, padel) okrem tenisu, v súvislosti s realizáciou stavby „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“, v súlade s architektonickou štúdiou, situácia alternatíva 2, vypracovanou spoločnosťou STAT-KON s.r.o., za cenu nájmu **12,- €/m<sup>2</sup> ročne**, v súlade

so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Trenčín,  
za nasledovných podmienok:

- a) nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú 20 rokov  
a nadobudne účinnosť odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby v zmysle tejto zmluvy, nie však skôr ako nadobudne účinnosť nájomná zmluva na prenájom pozemkov podľa bodu B) a účinnosť nájomnej zmluvy uzatvorenej podľa bodu C) v zmysle § 47a ods. 2 zákona 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,
- b) nájomca sa zaväzuje, že najneskôr do termínu **30.6.2026** získa všetky rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu stavebných objektov SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, , SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk, , časť SO 06.1 Spevnené plochy,
- c) v prípade, že nájomca nezíska právoplatné rozhodnutie oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby do termínu 30.06.2026, nájomná zmluva zaniká dňom 30.06.2026,
- d) nájomná zmluva bude uzatvorená s rozvázovacou podmienkou, podľa ktorej v prípade, ak nájomca nezíska všetky právoplatné rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu stavebných objektov SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, časť SO 06.1 Spevnené plochy, SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk do termínu 30.06.2026, nájomná zmluva zaniká To neplatí, ak nájomca nezíska všetky právoplatné rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu stavebných objektov SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, SO 06.1 Spevnené plochy , SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk v termíne do 30.06.2026:
  1. výlučne z dôvodu nečinnosti orgánov rozhodujúcich v začatých konaniach, ktoré sú potrebné pre získanie rozhodnutí povoľujúcich uskutočniť dohodnutý druh výstavby, alebo
  2. z dôvodu vyššej moci, pre ktorú nebolo možné pokračovať v správnych konaniach, pričom za vyššiu moc sa považuje mimoriadna, nepredvídateľná a neodvratiteľná udalosť, ktorá znemožňuje pokračovanie v správnych

konaniach, najmä živelná pohroma, vojna, vojnový stav, výnimočný stav, alebo

3. z dôvodu, že všetky rozhodnutia povoľujúce uskutočniť dohodnutý druh výstavby boli príslušným správny orgánom vydané do 30.06.2026, avšak kvôli podaniu odvolania, prípadne iných riadnych opravných prostriedkov, voči týmto rozhodnutiam alebo ktorémukoľvek z nich v termíne do 30.06.2026 odvolacie konanie nebolo ukončené a rozhodnutia alebo ktorékoľvek z nich nenadobudli z tohto dôvodu právoplatnosť.

Ak nastane ktorýkoľvek z dôvodov podľa bodu. 1., 2. a/alebo 3. vyššie bude v nájomnej zmluve upravená rozvázovacia podmienka účinnosti podľa ktorej, ak v termíne do 30.06.2027 nenadobudnú právoplatnosť všetky rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu stavebných objektov SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, , SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk, táto zmluva zaniká 30.06.2027.

- e) nájomca sa zaväzuje v termíne do 2 rokov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, získať všetky právoplatné povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich užívať a prevádzkovať stavebné objekty SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, časť SO 06.1 Spevnené plochy, SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk.(najmä kolaudačné rozhodnutie resp. právoplatné osvedčenie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní),
- f) v prípade nedodržania termínu na získanie právoplatného povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich užívať a prevádzkovať stavebné objekty SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, časť SO 06.1 Spevnené plochy, SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk (najmä kolaudačné rozhodnutie resp. právoplatné osvedčenie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní) má Mesto Trenčín právo uplatniť si zmluvnú pokutu vo výške 100,-€/mesiac a to za každý aj začatý mesiac omeškania,
- g) v prípade, že nájomca do 5 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby nezrealizuje stavebné objekty SO 07.4

Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, časť SO 06.1 Spevnené plochy, SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk resp. tieto stavebné objekty budú rozostavané ale nedokončené, je povinný predmetný pozemok vypratať a viesť do pôvodného stavu a Mesto Trenčín má právo od nájomnej zmluvy odstúpiť, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak

h) v prípade nedodržania termínu pre dokončenie stavby a to z dôvodu:

1. nečinnosti orgánov rozhodujúcich v začatých konaniach, ktoré sú potrebné pre získanie rozhodnutí povoľujúcich užívať dohodnutý druh stavby (najmä kolaudačné rozhodnutie resp. právoplatné osvedčenie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní), alebo
2. z dôvodu vyššej moci, pre ktorú nebolo možné pokračovať v správnych konaniach, pričom za vyššiu moc sa považuje mimoriadna, nepredvídateľná a neodvratiteľná udalosť, ktorá znemožňuje pokračovanie v správnych konaniach, najmä živelná pohroma, vojna, vojnový stav, výnimočný stav, alebo
3. z dôvodu, že všetky rozhodnutia povoľujúce užívať dohodnutý druh stavby boli príslušným správnym orgánom vydané, avšak kvôli podaniu odvolania, prípadne iných riadnych opravných prostriedkov, voči týmto rozhodnutiam alebo ktorémukoľvek z nich odvolacie konanie nebolo ukončené a z tohto dôvodu rozhodnutia alebo ktorékoľvek z nich nenadobudli právoplatnosť

sa nepovažuje za nedodržanie záväzkov zo strany nájomcu a v tomto prípade prenajímateľ nie je oprávnený požadovať zmluvnú pokutu

- i) nájomca je povinný najneskôr 90 dní pred skončením doby nájmu písomne vyzvať prenajímateľa na uzatvorenie kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k stavebným objektom SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, časť SO 06.1 Spevnené plochy SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk umiestnených na predmete nájmu za predpokladu, že tieto stavebné objekty sa budú na predmete nájmu nachádzať, v prospech prenajímateľa za kúpnu cenu vo výške 1,- €/stavebný objekt, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak,
- j) samotný prevod stavebných objektov do vlastníctva Mesta Trenčín podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne,

- k) v prípade, že nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, ktorej predmetom bude prevod vlastníckeho práva k stavebným objektom SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, časť SO 06.1 Spevnené plochy SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk do vlastníctva Mesta Trenčín, nájomca je povinný na vlastné náklady ku dňu skončenia doby nájmu vypratať predmet nájmu, odstrániť všetky prvky, ktoré nebudú predmetom kúpnej zmluvy a predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak,
- l) záväzky a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy je nájomca povinný previesť aj voči svojim prípadným nástupcom len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, prevod práv a povinností v rozpore s touto vetou je neplatný. Súhlas alebo nesúhlas na prevod práv a povinností určených nájomnou zmluvou udeľuje v mene mesta mestské zastupiteľstvo,
- m) záväzky a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy je nájomca oprávnený plniť aj prostredníctvom tretích osôb, na ktoré má priamy rozhodujúci vplyv alebo ktoré sú ním ovládané osobou (§ 66a Obchodného zákonníka),
- n) v prípade nedodržania povinnosti uvedenej v bode l) je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,-€ a nájomca si vyhradzuje právo od tejto zmluvy odstúpiť,
- o) nájomca sa zaväzuje uzatvoriť s Mestom Trenčín nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bude prenájom pozemkov počas doby výstavby, uvedených v bode B/ za účelom realizácie stavebných objektov Hrubé terénne úpravy, Komunikácie a spevnené plochy, Sadové úpravy, Detské ihrisko, Verejné osvetlenie a súvisiacich inžinierskych sietí v súvislosti s realizáciou stavby „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“, v súlade s architektonickou štúdiou, situácia alternatíva 2, vypracovanou spoločnosťou STAT-KON s.r.o s účinnosťou odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, do doby nadobudnutia právoplatnosti povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich užívať všetky stavebné objekty, za cenu nájmu 1,- € za celý predmet nájmu. Uzatvorením nájomnej zmluvy si kupujúci zabezpečí dostatočne iné právo k pozemkom dotknutých stavbou v súlade s § 65 ods. 1 Zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon,

p) nájomca sa zaväzuje uzatvoriť s Mestom Trenčín nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bude prenájom pozemkov počas doby výstavby uvedených v bode C/ za účelom realizácie stavby „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“, v súlade s odsúhlasenou projektovou dokumentáciou podľa požiadaviek Mesta Trenčín, s účinnosťou odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, do doby nadobudnutia právoplatnosti povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich predmetnú stavbu užívať. Uzatvorením nájomnej zmluvy si nájomca zabezpečí dostatočne iné právo k pozemkom dotknutých stavbou v súlade s § 65 ods. 1 Zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon.

Celkové ročné nájomné predstavuje ..... 6.960,- €

#### **Odôvodnenie:**

V roku 2014 bola medzi Mestom Trenčín ako prenajímateľom a ZINO, spol. s r.o. ako nájomcom uzatvorená Nájomná zmluva č. 10/2014 v znení dodatku, ktorej predmetom bol prenájom pozemkov C-KN parc.č. 2315/633 o výmere 1270 m<sup>2</sup> a C-KN parc.č. 2315/634 o výmere 754 m<sup>2</sup>, za účelom dobudovania sprievodnej, izolačnej a ochranej zelene, dobudovanie uzavretej plochy športového ihriska a vybudovanie verejne prístupného detského ihriska a nevyhnutných peších chodníkov podľa odsúhlasenej štúdie „Športové centrum Juh Trenčín“, vypracovanej spracovateľom DGA desing grafic architecture, s.r.o. v mesiaci február 2014. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú 15 rokov s účinnosťou od 1.5.2014 do 30.04.2029.

V roku 2020 bola medzi Mestom Trenčín ako prenajímateľom a ZINO, spol. s r.o. ako nájomcom uzatvorená Nájomná zmluva č. 29/2020, ktorej predmetom je prenájom pozemkov v k.ú. Trenčín časť C-KN parc.č. 2237/2 o výmere 70 m<sup>2</sup> a časť C-KN parc.č. 2315/628 o výmere 130 m<sup>2</sup>, za účelom realizácie stavebných objektov Komunikácie a spevnené plochy, Rozšírenie miestnej komunikácie v napojení na Ul. Mateja Bela a Rozšírenie miestnej komunikácie na Ul. Halalovka.

Dňa 15.08.2025 bola medzi spoločnosťou ZINO spol. s r.o. a FITFABRIK s.r.o. uzatvorená Zmluva o prevode práv a povinností stavebníka, ktorej predmetom je prevod práv a povinností vyplývajúcich zo stavebných povolení resp. z rozhodnutí

o predĺžení platnosti stavebných povolení, týkajúcich sa stavby „Multifunkčná hala Trenčín – JUH“.

V zmysle článku V. ods. 8/ Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu Nájomnej zmluvy č. 10/2014 v znení dodatku, spoločnosť FITFABRIK s.r.o. prevzala všetky záväzky vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy.

V súvislosti s prebiehajúcou zmenou projektu na predmetnú stavbu vyplynula zo strany investora požiadavka na odkúpenie pozemku C-KN parc.č. 2315/633 o výmere 1270 m<sup>2</sup> z dôvodu, že z hľadiska pozmeneného konceptu stavby „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“ podľa doloženej architektonickej štúdie vypracovanej spoločnosťou STAT-KON s.r.o., žiadateľ má zámer realizovať športové a oddychové plochy. Nakoľko Nájomná zmluva č. 10/2014 v znení dodatku je uzatvorená a platná do termínu 30.04.2029, bolo by neefektívne a ekonomicky nevýhodné na uvedenom pozemku v súčasnosti začať s realizáciou potrebnej infraštruktúry a športovísk.

Zároveň sa spoločnosť FITFABRIK s.r.o. zaväzuje naplniť požiadavky Mesta Trenčín, ktoré boli vznesené pri riešení projektu stavby pôvodného investora (spoločnosť ZINO, spol. s r.o.)

Typ herných prvkov a mobiliáru detského ihriska žiadateľ odkonzultoval s referentom pre krajinnú tvorbu a architektúru - Ing. Ingrid Kulhovou.

V súvislosti s realizáciou zámeru investora sa uskutočnilo viacero pracovných stretnutí za účasti zástupcov spoločnosti FITFABRIK s.r.o., poslancov Výboru mestskej časti Juh a zamestnancov útvaru majetku mesta. Z týchto rokovaní vyplynula aj požiadavka, aby časť hlavnej stavby, t.j. pobytové schodisko, ktoré sa malo nachádzať na pozemku vo vlastníctve mesta a ktoré malo prepojiť hlavnú stavbu s vonkajším verejným priestorom bolo z projektu vynechané.

Do podmienok prenájmu boli zapracované všetky podmienky VMČ Juh a podmienky, ktoré vyplývali z predchádzajúcich nájomných zmlúv uzatvorených medzi Mestom Trenčín a spoločnosťou ZINO, spol. s r.o..

Výbor mestskej časti Juh na svojom zasadnutí dňa 3.11.2025 neodporučil odpredaj pozemkov pod pobytovým schodiskom a športoviskami a navrhol majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov riešiť tak, ako je uvedené v bode A/- C/ tohto materiálu.

Prenájom bude zrealizovaný v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. v spojení s článkom 4 ods. 4 písm. k) a písm. p) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín.

V zmysle Znaleckého posudku č. 57/2025 vypracovaného znalcom Ing. Róbertom Fišárkom všeobecná hodnota nájmu pozemku predstavuje 5,458 €/m<sup>2</sup> ročne.

Zámer prenechať nehnuteľný majetok vo vlastníctve Mesta Trenčín do nájmu podľa § 9aa ods. 2 písm. e) 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 25.11.2025.

#### **sa nahrádza textom:**

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne  
**schvaľuje**

#### **A)**

1/ v zmysle § 9 ods. 1 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p. a v spojení so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín, **spôsob prenechania nehnuteľného majetku - pozemku v k.ú. Trenčín, časť C-KN parc.č. 2315/633** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 580 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 1 ako vlastník Mesto Trenčín v podiele 1/1-ina, **do nájmu** pre spoločnosť **FITFABRIK s.r.o.** so sídlom Centrum I. 57/132, 018 41 Dubnica nad Váhom, **IČO : 56 544 662**, za účelom realizácie stavebných objektov SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, časť SO 06.1 Spevnené plochy, SO 07.6 Oplotenie, SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk a následného prevádzkovania športovísk pre raketové športy (badminton, padel) okrem tenisu, v súvislosti s realizáciou stavby „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“, v súlade s architektonickou štúdiou, situácia alternatíva 2, vypracovanou spoločnosťou STAT-KON s.r.o., za cenu nájmu **12,- €/m<sup>2</sup> ročne**, v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Trenčín, za nasledovných podmienok:

- a) nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú 20 rokov  
a nadobudne účinnosť odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý

druh výstavby v zmysle tejto zmluvy, nie však skôr ako nadobudne účinnosť nájomná zmluva na prenájom pozemkov podľa bodu B) a účinnosť nájomnej zmluvy uzatvorenej podľa bodu C) v zmysle § 47a ods. 2 zákona 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,

- b) nájomca sa zaväzuje, že najneskôr do termínu **30.6.2026** získa všetky rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu stavebných objektov SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk, , časť SO 06.1 Spevnené plochy,
  - c) v prípade, že nájomca nezíska právoplatné rozhodnutie oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby do termínu 30.06.2026, nájomná zmluva zaniká dňom 30.06.2026,
  - d) nájomná zmluva bude uzatvorená s rozvazovacou podmienkou, podľa ktorej v prípade, ak nájomca nezíska všetky právoplatné rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu stavebných objektov SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, časť SO 06.1 Spevnené plochy, SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk do termínu 30.06.2026, nájomná zmluva zaniká To neplatí, ak nájomca nezíska všetky právoplatné rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu stavebných objektov SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, SO 06.1 Spevnené plochy, SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk v termíne do 30.06.2026:
1. výlučne z dôvodu nečinnosti orgánov rozhodujúcich v začatých konaniach, ktoré sú potrebné pre získanie rozhodnutí povoľujúcich uskutočniť dohodnutý druh výstavby, alebo
  2. z dôvodu vyššej moci, pre ktorú nebolo možné pokračovať v správnych konaniach, pričom za vyššiu moc sa považuje mimoriadna, nepredvídateľná a neodvratiteľná udalosť, ktorá znemožňuje pokračovanie v správnych konaniach, najmä živelná pohroma, vojna, vojnový stav, výnimočný stav, alebo
  3. z dôvodu, že všetky rozhodnutia povoľujúce uskutočniť dohodnutý druh výstavby boli príslušným správnym orgánom vydané do 30.06.2026, avšak kvôli podaniu odvolania, prípadne iných riadnych opravných prostriedkov, voči

týmto rozhodnutiam alebo ktorémukoľvek z nich v termíne do 30.06.2026 odvolacie konanie nebolo ukončené a rozhodnutia alebo ktorékoľvek z nich nenadobudli z tohto dôvodu právoplatnosť.

Ak nastane ktorýkoľvek z dôvodov podľa bodu. 1., 2. a/alebo 3. vyššie bude v nájomnej zmluve upravená rozvázovacia podmienka účinnosti podľa ktorej, ak v termíne do 30.06.2027 nenadobudnú právoplatnosť všetky rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu stavebných objektov SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk, táto zmluva zaniká 30.06.2027.

- e) nájomca sa zaväzuje v termíne do 2 rokov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, získať všetky právoplatné povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich užívať a prevádzkovať stavebné objekty SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, časť SO 06.1 Spevnené plochy, SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk.(najmä kolaudačné rozhodnutie resp. právoplatné osvedčenie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní),
- f) v prípade nedodržania termínu na získanie právoplatného povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich užívať a prevádzkovať stavebné objekty SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, časť SO 06.1 Spevnené plochy, SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk (najmä kolaudačné rozhodnutie resp. právoplatné osvedčenie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní) má Mesto Trenčín právo uplatniť si zmluvnú pokutu vo výške 100,-€/mesiac a to za každý aj začatý mesiac omeškania,
- g) v prípade, že nájomca do 5 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby nezrealizuje stavebné objekty SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, časť SO 06.1 Spevnené plochy, SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk resp. tieto stavebné objekty budú rozostavané ale nedokončené, je povinný predmetný pozemok vypratať a uviesť do pôvodného stavu a Mesto Trenčín má právo od nájomnej zmluvy odstúpiť, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak

- h) v prípade nedodržania termínu pre dokončenie stavby a to z dôvodu
1. nečinnosti orgánov rozhodujúcich v začatých konaniach, ktoré sú potrebné pre získanie rozhodnutí povoľujúcich užívať dohodnutý druh stavby (najmä kolaudačné rozhodnutie resp. právoplatné osvedčenie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní), alebo
  2. z dôvodu vyššej moci, pre ktorú nebolo možné pokračovať v správnych konaniach, pričom za vyššiu moc sa považuje mimoriadna, nepredvídateľná a neodvratiteľná udalosť, ktorá znemožňuje pokračovanie v správnych konaniach, najmä živelná pohroma, vojna, vojnový stav, výnimočný stav, alebo
  3. z dôvodu, že všetky rozhodnutia povoľujúce užívať dohodnutý druh stavby boli príslušným správnym orgánom vydané, avšak kvôli podaniu odvolania, prípadne iných riadnych opravných prostriedkov, voči týmto rozhodnutiam alebo ktorémukoľvek z nich odvolacie konanie nebolo ukončené a z tohto dôvodu rozhodnutia alebo ktorékoľvek z nich nenadobudli právoplatnosť

sa nepovažuje za nedodržanie záväzkov zo strany nájomcu a v tomto prípade prenajímateľ nie je oprávnený požadovať zmluvnú pokutu,

- i) nájomca je povinný najneskôr 90 dní pred skončením doby nájmu písomne vyzvať prenajímateľa na uzatvorenie kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k stavebným objektom SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, časť SO 06.1 Spevnené plochy SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk umiestnených na predmete nájmu za predpokladu, že tieto stavebné objekty sa budú na predmete nájmu nachádzať, v prospech prenajímateľa za kúpnu cenu vo výške 1,- €/stavebný objekt, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak,
- j) samotný prevod stavebných objektov do vlastníctva Mesta Trenčín podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne,
- k) v prípade, že nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, ktorej predmetom bude prevod vlastníckeho práva k stavebným objektom SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, časť SO 06.1 Spevnené plochy SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk do vlastníctva Mesta Trenčín, nájomca je povinný na vlastné náklady ku dňu skončenia doby nájmu vypratať

predmet nájmu, odstrániť všetky prvky, ktoré nebudú predmetom kúpnej zmluvy a predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak,

- l) záväzky a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy je nájomca povinný previesť aj voči svojim prípadným nástupcom len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, prevod práv a povinností v rozpore s touto vetou je neplatný. Súhlas alebo nesúhlas na prevod práv a povinností určených nájomnou zmluvou udeľuje v mene mesta mestské zastupiteľstvo,
- m) záväzky a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy je nájomca oprávnený plniť aj prostredníctvom tretích osôb, na ktoré má priamy rozhodujúci vplyv alebo ktoré sú ním ovládané osobou (§ 66a Obchodného zákonníka),
- n) v prípade nedodržania povinnosti uvedenej v bode l) je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,-€ a nájomca si vyhradzuje právo od tejto zmluvy odstúpiť,
- o) nájomca sa zaväzuje uzatvoriť s Mestom Trenčín nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bude prenájom pozemkov počas doby výstavby, uvedených v bode B/ za účelom realizácie stavebných objektov Hrubé terénne úpravy, Komunikácie a spevnené plochy, Sadové úpravy, Detské ihrisko, Verejné osvetlenie a súvisiacich inžinierskych sietí v súvislosti s realizáciou stavby „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“, v súlade s architektonickou štúdiou, situácia alternatíva 2, vypracovanou spoločnosťou STAT-KON s.r.o s účinnosťou odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, do doby nadobudnutia právoplatnosti povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich užívať všetky stavebné objekty, za cenu nájmu 1,- € za celý predmet nájmu. Uzatvorením nájomnej zmluvy si kupujúci zabezpečí dostatočne iné právo k pozemkom dotknutých stavbou v súlade s § 65 ods. 1 Zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon,.
- p) nájomca sa zaväzuje uzatvoriť s Mestom Trenčín nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bude prenájom pozemkov počas doby výstavby uvedených v bode C/ za účelom realizácie stavby „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“, v súlade s odsúhlasenou projektovou dokumentáciou podľa požiadaviek Mesta Trenčín, s účinnosťou odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej

legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, do doby nadobudnutia právoplatnosti povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich predmetnú stavbu užívať. Uzatvorením nájomnej zmluvy si nájomca zabezpečí dostatočne iné právo k pozemkom dotknutých stavbou v súlade s § 65 ods. 1 Zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon,

**ako prípad hodný osobitného zreteľa**

**Odôvodnenie:**

V roku 2014 bola medzi Mestom Trenčín ako prenajímateľom a ZINO, spol. s r.o. ako nájomcom uzatvorená Nájomná zmluva č. 10/2014 v znení dodatku, ktorej predmetom bol prenájom pozemkov C-KN parc.č. 2315/633 o výmere 1270 m<sup>2</sup> a C-KN parc.č. 2315/634 o výmere 754 m<sup>2</sup>, za účelom dobudovania sprievodnej, izolačnej a ochranej zelene, dobudovanie uzavretej plochy športového ihriska a vybudovanie verejne prístupného detského ihriska a nevyhnutných peších chodníkov podľa odsúhlasenej štúdie „Športové centrum Juh Trenčín“, vypracovanej spracovateľom DGA desing grafic architecture, s.r.o. v mesiaci február 2014. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú 15 rokov s účinnosťou od 1.5.2014 do 30.04.2029.

V roku 2020 bola medzi Mestom Trenčín ako prenajímateľom a ZINO, spol. s r.o. ako nájomcom uzatvorená Nájomná zmluva č. 29/2020, ktorej predmetom je prenájom pozemkov v k.ú. Trenčín časť C-KN parc.č. 2237/2 o výmere 70 m<sup>2</sup> a časť C-KN parc.č. 2315/628 o výmere 130 m<sup>2</sup>, za účelom realizácie stavebných objektov Komunikácie a spevnené plochy, Rozšírenie miestnej komunikácie v napojení na Ul. Mateja Bela a Rozšírenie miestnej komunikácie na Ul. Halalovka.

Dňa 15.08.2025 bola medzi spoločnosťou ZINO spol. s r.o. a FITFABRIK s.r.o. uzatvorená Zmluva o prevode práv a povinností stavebníka, ktorej predmetom je prevod práv a povinností vyplývajúcich zo stavebných povolení resp. z rozhodnutí o predĺžení platnosti stavebných povolení, týkajúcich sa stavby „Multifunkčná hala Trenčín – JUH“.

V zmysle článku V. ods. 8/ Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu Nájomnej zmluvy č. 10/2014 v znení dodatku, spoločnosť FITFABRIK s.r.o. prevzala všetky záväzky vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy.

V súvislosti s prebiehajúcou zmenou projektu na predmetnú stavbu vyplynula zo strany investora požiadavka na odkúpenie pozemku C-KN parc.č. 2315/633 o výmere 1270 m<sup>2</sup> z dôvodu, že z hľadiska pozmeneného konceptu stavby „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“ podľa doloženej architektonickej štúdie vypracovanej spoločnosťou STAT-KON s.r.o., žiadateľ má zámer realizovať športové a oddychové plochy. Nakoľko Nájomná zmluva č. 10/2014 v znení dodatku je uzatvorená a platná do termínu 30.04.2029, bolo by neefektívne a ekonomicky nevýhodné na uvedenom pozemku v súčasnosti začať s realizáciou potrebnej infraštruktúry a športovísk.

Zároveň sa spoločnosť FITFABRIK s.r.o. zaväzuje naplniť požiadavky Mesta Trenčín, ktoré boli vznesené pri riešení projektu stavby pôvodného investora (spoločnosť ZINO, spol. s r.o.)

Typ herných prvkov a mobiliáru detského ihriska žiadateľ odkonzultoval s referentom pre krajinnú tvorbu a architektúru - Ing. Ingrid Kuľhovou.

V súvislosti s realizáciou zámeru investora sa uskutočnilo viacero pracovných stretnutí za účasti zástupcov spoločnosti FITFABRIK s.r.o., poslancov Výboru mestskej časti Juh a zamestnancov útvaru majetku mesta. Z týchto rokovaní vyplynula aj požiadavka, aby časť hlavnej stavby, t.j. pobytové schodisko, ktoré sa malo nachádzať na pozemku vo vlastníctve mesta a ktoré malo prepojiť hlavnú stavbu s vonkajším verejným priestorom bolo z projektu vynechané.

Do podmienok prenájmu boli zapracované všetky podmienky VMČ Juh a podmienky, ktoré vyplývali z predchádzajúcich nájomných zmlúv uzatvorených medzi Mestom Trenčín a spoločnosťou ZINO, spol. s r.o..

Výbor mestskej časti Juh na svojom zasadnutí dňa 3.11.2025 neodporučil odpredaj pozemkov pod pobytovým schodiskom a športoviskami a navrhol majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov riešiť tak, ako je uvedené v bode A/- C/ tohto materiálu.

Prenájom bude zrealizovaný v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. v spojení s článkom 4 ods. 4 písm. k) a písm. p) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín.

V zmysle Znaleckého posudku č. 57/2025 vypracovaného znalcom Ing. Róbertom Fišárkom všeobecná hodnota nájmu pozemku predstavuje 5,458 €/m<sup>2</sup> ročne.

Zámer prenechať nehnuteľný majetok vo vlastníctve Mesta Trenčín do nájmu podľa § 9aa ods. 2 písm. e) 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 25.11.2025.

**2/** v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p. v spojení s článkom 4 ods. 4 písm. k ) a písm. p) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín ([www.trencin.sk/samosprava/transparentny-trencin/smernice-a-dokumenty](http://www.trencin.sk/samosprava/transparentny-trencin/smernice-a-dokumenty)) **prenájom nehnuteľného majetku - pozemku v k.ú. Trenčín, časť C-KN parc.č. 2315/633** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 580 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 1 ako vlastník Mesto Trenčín v podiele 1/1-ina, pre spoločnosť **FITFABRIK s.r.o.** so sídlom Centrum I. 57/132, 018 41 Dubnica nad Váhom, **IČO : 56 544 662**, za účelom realizácie stavebných objektov SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, časť SO 06.1 Spevnené plochy, SO 07.6 Oplotenie, SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk a následného prevádzkovania športovísk pre raketové športy (badminton, padel) okrem tenisu, v súvislosti s realizáciou stavby „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“, v súlade s architektonickou štúdiou, situácia alternatíva 2, vypracovanou spoločnosťou STAT-KON s.r.o., za cenu nájmu **12,- €/m<sup>2</sup> ročne**, v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Trenčín, za nasledovných podmienok:

- a) nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú 20 rokov a nadobudne účinnosť odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby v zmysle tejto zmluvy, nie však skôr ako nadobudne účinnosť nájomná zmluva na prenájom pozemkov podľa bodu B) a účinnosť nájomnej zmluvy uzatvorenej podľa bodu C) v zmysle § 47a ods. 2 zákona 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,
- b) nájomca sa zaväzuje, že najneskôr do termínu **30.6.2026** získa všetky rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu stavebných objektov SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, , SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk, , časť SO 06.1 Spevnené plochy,

- c) v prípade, že nájomca nezíska právoplatné rozhodnutie oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby do termínu 30.06.2026, nájomná zmluva zaniká dňom 30.06.2026,
- d) nájomná zmluva bude uzatvorená s rozvázovacou podmienkou, podľa ktorej v prípade, ak nájomca nezíska všetky právoplatné rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu stavebných objektov SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, časť SO 06.1 Spevnené plochy, SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk do termínu 30.06.2026, nájomná zmluva zaniká. To neplatí, ak nájomca nezíska všetky právoplatné rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu stavebných objektov SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, SO 06.1 Spevnené plochy, SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk v termíne do 30.06.2026:

1. výlučne z dôvodu nečinnosti orgánov rozhodujúcich v začatých konaniach, ktoré sú potrebné pre získanie rozhodnutí povoľujúcich uskutočniť dohodnutý druh výstavby, alebo
2. z dôvodu vyššej moci, pre ktorú nebolo možné pokračovať v správnych konaniach, pričom za vyššiu moc sa považuje mimoriadna, nepredvídateľná a neodvratiteľná udalosť, ktorá znemožňuje pokračovanie v správnych konaniach, najmä živelná pohroma, vojna, vojnový stav, výnimočný stav, alebo
3. z dôvodu, že všetky rozhodnutia povoľujúce uskutočniť dohodnutý druh výstavby boli príslušným správnym orgánom vydané do 30.06.2026, avšak kvôli podaniu odvolania, prípadne iných riadnych opravných prostriedkov, voči týmto rozhodnutiam alebo ktorémukoľvek z nich v termíne do 30.06.2026 odvolacie konanie nebolo ukončené a rozhodnutia alebo ktorékoľvek z nich nenadobudli z tohto dôvodu právoplatnosť.

Ak nastane ktorýkoľvek z dôvodov podľa bodu. 1., 2. a/alebo 3. vyššie bude v nájomnej zmluve upravená rozvázovacia podmienka účinnosti podľa ktorej, ak v termíne do 30.06.2027 nenadobudnú právoplatnosť všetky rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu stavebných objektov SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6

Oplotenie, , SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk, táto zmluva zaniká 30.06.2027.

- e) nájomca sa zaväzuje v termíne do 2 rokov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, získať všetky právoplatné povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich užívať a prevádzkovať stavebné objekty SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, časť SO 06.1 Spevnené plochy, SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk.(najmä kolaudačné rozhodnutie resp. právoplatné osvedčenie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní),
- f) v prípade nedodržania termínu na získanie právoplatného povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich užívať a prevádzkovať stavebné objekty SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, časť SO 06.1 Spevnené plochy, SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk (najmä kolaudačné rozhodnutie resp. právoplatné osvedčenie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní) má Mesto Trenčín právo uplatniť si zmluvnú pokutu vo výške 100,-€/mesiac a to za každý aj začatý mesiac omeškania,
- g) v prípade, že nájomca do 5 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby nezrealizuje stavebné objekty SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, časť SO 06.1 Spevnené plochy, SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk resp. tieto stavebné objekty budú rozostavané ale nedokončené, je povinný predmetný pozemok vypratať a uviesť do pôvodného stavu a Mesto Trenčín má právo od nájomnej zmluvy odstúpiť, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak
- h) v prípade nedodržania termínu pre dokončenie stavby a to z dôvodu:
1. nečinnosti orgánov rozhodujúcich v začatých konaniach, ktoré sú potrebné pre získanie rozhodnutí povoľujúcich užívať dohodnutý druh stavby (najmä kolaudačné rozhodnutie resp. právoplatné osvedčenie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní),alebo
  2. z dôvodu vyššej moci, pre ktorú nebolo možné pokračovať v správnych konaniach, pričom za vyššiu moc sa považuje mimoriadna, nepredvídateľná

a neodvratiteľná udalosť, ktorá znemožňuje pokračovanie v správnych konaniach, najmä živelná pohroma, vojna, vojnový stav, výnimočný stav, alebo

3. z dôvodu, že všetky rozhodnutia povoľujúce užívať dohodnutý druh stavby boli príslušným správnym orgánom vydané, avšak kvôli podaniu odvolania, prípadne iných riadnych opravných prostriedkov, voči týmto rozhodnutiam alebo ktorémukoľvek z nich odvolacie konanie nebolo ukončené a z tohto dôvodu rozhodnutia alebo ktorékoľvek z nich nenadobudli právoplatnosť

sa nepovažuje za nedodržanie záväzkov zo strany nájomcu a v tomto prípade prenajímateľ nie je oprávnený požadovať zmluvnú pokutu

- i) nájomca je povinný najneskôr 90 dní pred skončením doby nájmu písomne vyzvať prenajímateľa na uzatvorenie kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k stavebným objektom SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, časť SO 06.1 Spevnené plochy SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk umiestnených na predmete nájmu za predpokladu, že tieto stavebné objekty sa budú na predmete nájmu nachádzať, v prospech prenajímateľa za kúpnu cenu vo výške 1,- €/stavebný objekt, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak,
- j) samotný prevod stavebných objektov do vlastníctva Mesta Trenčín podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne,
- k) v prípade, že nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, ktorej predmetom bude prevod vlastníckeho práva k stavebným objektom SO 07.4 Športoviská, SO 07.5 Oporné múry, SO 07.6 Oplotenie, časť SO 06.1 Spevnené plochy SO 09.1 NN rozvody a osvetlenie športovísk do vlastníctva Mesta Trenčín, nájomca je povinný na vlastné náklady ku dňu skončenia doby nájmu vypratať predmet nájmu, odstrániť všetky prvky, ktoré nebudú predmetom kúpnej zmluvy a predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak,
- l) záväzky a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy je nájomca povinný previesť aj voči svojim prípadným nástupcom len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, prevod práv a povinností v rozpore

- s touto vetou je neplatný. Súhlas alebo nesúhlas na prevod práv a povinností určených nájomnou zmluvou udeľuje v mene mesta mestské zastupiteľstvo,
- m) záväzky a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy je nájomca oprávnený plniť aj prostredníctvom tretích osôb, na ktoré má priamy rozhodujúci vplyv alebo ktoré sú ním ovládané osobou (§ 66a Obchodného zákonníka),
- n) v prípade nedodržania povinnosti uvedenej v bode l) je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,-€ a nájomca si vyhradzuje právo od tejto zmluvy odstúpiť,
- o) nájomca sa zaväzuje uzatvoriť s Mestom Trenčín nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bude prenájom pozemkov počas doby výstavby, uvedených v bode B/ za účelom realizácie stavebných objektov Hrubé terénne úpravy, Komunikácie a spevnené plochy, Sadové úpravy, Detské ihrisko, Verejné osvetlenie a súvisiacich inžinierskych sietí v súvislosti s realizáciou stavby „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“, v súlade s architektonickou štúdiou, situácia alternatíva 2, vypracovanou spoločnosťou STAT-KON s.r.o s účinnosťou odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, do doby nadobudnutia právoplatnosti povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich užívať všetky stavebné objekty, za cenu nájmu 1,- € za celý predmet nájmu. Uzatvorením nájomnej zmluvy si kupujúci zabezpečí dostatočne iné právo k pozemkom dotknutých stavbou v súlade s § 65 ods. 1 Zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon,
- p) nájomca sa zaväzuje uzatvoriť s Mestom Trenčín nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bude prenájom pozemkov počas doby výstavby uvedených v bode C/ za účelom realizácie stavby „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“, v súlade s odsúhlasenou projektovou dokumentáciou podľa požiadaviek Mesta Trenčín, s účinnosťou odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, do doby nadobudnutia právoplatnosti povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich predmetnú stavbu užívať. Uzatvorením nájomnej zmluvy si nájomca zabezpečí dostatočne iné právo k pozemkom dotknutých stavbou v súlade s § 65 ods. 1 Zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon.

Celkové ročné nájomné predstavuje ..... 6.960,- €

**Odôvodnenie:**

V roku 2014 bola medzi Mestom Trenčín ako prenajímateľom a ZINO, spol. s r.o. ako nájomcom uzatvorená Nájomná zmluva č. 10/2014 v znení dodatku, ktorej predmetom bol prenájom pozemkov C-KN parc.č. 2315/633 o výmere 1270 m<sup>2</sup> a C-KN parc.č. 2315/634 o výmere 754 m<sup>2</sup>, za účelom dobudovania sprievodnej, izolačnej a ochranej zelene, dobudovanie uzavretej plochy športového ihriska a vybudovanie verejne prístupného detského ihriska a nevyhnutných peších chodníkov podľa odsúhlasenej štúdie „Športové centrum Juh Trenčín“, vypracovanej spracovateľom DGA desing grafic architecture, s.r.o. v mesiaci február 2014. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú 15 rokov s účinnosťou od 1.5.2014 do 30.04.2029.

V roku 2020 bola medzi Mestom Trenčín ako prenajímateľom a ZINO, spol. s r.o. ako nájomcom uzatvorená Nájomná zmluva č. 29/2020, ktorej predmetom je prenájom pozemkov v k.ú. Trenčín časť C-KN parc.č. 2237/2 o výmere 70 m<sup>2</sup> a časť C-KN parc.č. 2315/628 o výmere 130 m<sup>2</sup>, za účelom realizácie stavebných objektov Komunikácie a spevnené plochy, Rozšírenie miestnej komunikácie v napojení na Ul. Mateja Bela a Rozšírenie miestnej komunikácie na Ul. Halalovka.

Dňa 15.08.2025 bola medzi spoločnosťou ZINO spol. s r.o. a FITFABRIK s.r.o. uzatvorená Zmluva o prevode práv a povinností stavebníka, ktorej predmetom je prevod práv a povinností vyplývajúcich zo stavebných povolení resp. z rozhodnutí o predĺžení platnosti stavebných povolení, týkajúcich sa stavby „Multifunkčná hala Trenčín – JUH“.

V zmysle článku V. ods. 8/ Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu Nájomnej zmluvy č. 10/2014 v znení dodatku, spoločnosť FITFABRIK s.r.o. prevzala všetky záväzky vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy.

V súvislosti s prebiehajúcou zmenou projektu na predmetnú stavbu vyplynula zo strany investora požiadavka na odkúpenie pozemku C-KN parc.č. 2315/633 o výmere 1270 m<sup>2</sup> z dôvodu, že z hľadiska pozmeneného konceptu stavby „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“ podľa doloženej architektonickej štúdie vypracovanej spoločnosťou STAT-KON s.r.o., žiadateľ má zámer realizovať športové a oddychové plochy. Nakoľko Nájomná zmluva č. 10/2014 v znení dodatku je uzatvorená a platná do termínu 30.04.2029, bolo by neefektívne a ekonomicky

nevýhodné na uvedenom pozemku v súčasnosti začať s realizáciou potrebnej infraštruktúry a športovísk.

Zároveň sa spoločnosť FITFABRIK s.r.o. zaväzuje naplniť požiadavky Mesta Trenčín, ktoré boli vznesené pri riešení projektu stavby pôvodného investora (spoločnosť ZINO, spol. s r.o.)

Typ herných prvkov a mobiliáru detského ihriska žiadateľ odkonzultoval s referentom pre krajinnú tvorbu a architektúru - Ing. Ingrid Kuľhovou.

V súvislosti s realizáciou zámeru investora sa uskutočnilo viacero pracovných stretnutí za účasti zástupcov spoločnosti FITFABRIK s.r.o., poslancov Výboru mestskej časti Juh a zamestnancov útvaru majetku mesta. Z týchto rokovaní vyplynula aj požiadavka, aby časť hlavnej stavby, t.j. pobytové schodisko, ktoré sa malo nachádzať na pozemku vo vlastníctve mesta a ktoré malo prepojiť hlavnú stavbu s vonkajším verejným priestorom bolo z projektu vynechané.

Do podmienok prenájmu boli zapracované všetky podmienky VMČ Juh a podmienky, ktoré vyplývali z predchádzajúcich nájomných zmlúv uzatvorených medzi Mestom Trenčín a spoločnosťou ZINO, spol. s r.o..

Výbor mestskej časti Juh na svojom zasadnutí dňa 3.11.2025 neodporučil odpredaj pozemkov pod pobytovým schodiskom a športoviskami a navrhol majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov riešiť tak, ako je uvedené v bode A/- C/ tohto materiálu.

Prenájom bude zrealizovaný v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. v spojení s článkom 4 ods. 4 písm. k) a písm. p) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín.

V zmysle Znaleckého posudku č. 57/2025 vypracovaného znalcom Ing. Róbertom Fišárkom všeobecná hodnota nájmu pozemku predstavuje 5,458 €/m<sup>2</sup> ročne.

Zámer prenechať nehnuteľný majetok vo vlastníctve Mesta Trenčín do nájmu podľa § 9aa ods. 2 písm. e) 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 25.11.2025.

## B)

1/ v zmysle § 9 ods. 1 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p. a v spojení so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín, **spôsob prenechania nehnuteľného majetku** – pozemkov vrátane spevnených plôch v k.ú. Trenčín, **časť C-KN parc.č. 2315/634** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 754 m<sup>2</sup>, **časť C-KN parc.č. 2315/633** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 690, **časť C-KN parc.č. 2315/457** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 380 m<sup>2</sup>, **časť C-KN parc.č. 2237/2** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 100 m<sup>2</sup>, **časť C-KN parc. č. 2337/40** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 10 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. 1 ako vlastníci Mesto Trenčín v podiele 1/1-ina, do **nájmu** pre spoločnosť **FITFABRIK s.r.o.** so sídlom Centrum I. 57/132, 018 41 Dubnica nad Váhom, **IČO : 56 544 662**, za účelom realizácie stavebných objektov Hrubé terénne úpravy, Komunikácie a spevnené plochy, Sadové úpravy, Detské ihrisko, Verejné osvetlenie a súvisiacich inžinierskych sietí v súvislosti s realizáciou stavby „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“, v súlade s architektonickou štúdiou, situácia alternatíva 2, vypracovanou spoločnosťou STAT-KON s.r.o., za cenu nájmu 1,- € počas celej doby nájmu, v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Trenčín, za nasledovných podmienok:

- a) nájomná zmluva bude uzatvorená odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, zmysle § 47a ods. 2 zákona 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov do nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného osvedčenia na posledný stavebný objekt,
- b) nájomca sa zaväzuje, že najneskôr do termínu **30.6.2026** získa všetky rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu stavebných objektov Hrubé terénne úpravy, Komunikácie a spevnené plochy, Sadové úpravy, Detské ihrisko, Verejné osvetlenie a súvisiacich inžinierskych sietí v súvislosti s realizáciou stavby „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“, v súlade s architektonickou štúdiou, situácia alternatíva 2, vypracovanou spoločnosťou STAT-KON s.r.o.
- c) v prípade, že nájomca nezíska právoplatné rozhodnutie oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby do termínu 30.06.2026, nájomná zmluva zaniká dňom 30.06.2025,

- d) nájomca sa zaväzuje v termíne do 2 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, získať všetky právoplatné povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich užívať a prevádzkovať stavebné objekty uvedené v bode b) v súvislosti s realizáciou stavby „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“, v súlade s architektonickou štúdiou, situácia alternatíva 2, vypracovanou spoločnosťou STAT-KON s.r.o (najmä kolaudačné rozhodnutie resp. právoplatné osvedčenie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní),
- e) v prípade predĺženia termínu pre dokončenie stavebných objektov uvedených v bode b), bude nájomné určené v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Trenčín, max. do výšky nájomného uvedeného v Prílohe č. 1 článok 3 ods. 1 písm. b) vo výške **12,-€/m<sup>2</sup>** ročne do právoplatného skolaudovania stavebného objektu, **max. na dobu 1 rok** a nájomca bude zaviazaný uzatvoriť dodatok k nájomnej zmluve v súlade s uznesením MsZ,
- f) v prípade, že nájomca nezíska všetky rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu stavebných objektov, alebo v prípade nedodržania termínu pre dokončenie stavby, a to z dôvodu:
1. nečinnosti orgánov rozhodujúcich v začatých konaniach, ktoré sú potrebné pre získanie rozhodnutí povoľujúcich uskutočniť dohodnutý druh stavby alebo rozhodnutí povoľujúcich užívať dohodnutý druh stavby,
  2. z dôvodu vyššej moci, pre ktorú nebolo možné pokračovať v správnych konaniach, pričom za vyššiu moc sa považuje mimoriadna, nepredvídateľná a neodvrátiteľná udalosť, ktorá znemožňuje pokračovanie v správnych konaniach, najmä živelná pohroma, vojna, vojnový stav, výnimočný stav, alebo
  3. z dôvodu, že všetky rozhodnutia povoľujúce uskutočniť dohodnutý druh stavby a rozhodnutia povoľujúce užívať dohodnutý druh stavby boli príslušným správny orgánom vydané, avšak kvôli podaniu odvolania, prípadne iných riadnych opravných prostriedkov, voči týmto rozhodnutiam alebo ktorémukoľvek z nich nenadobudli z tohto dôvodu právoplatnosť.
- sa nepovažuje za nedodržanie záväzkov zo strany nájomcu a nájomca má právo požiadať o predĺženie lehôt vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, čo podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne,

- g) doba realizácie stavebných prác na pozemkoch C-KN parc.č. 2315/457, C-KN parc.č. 2237/2 a C-KN parc.č. 2337/40 (časti komunikácie a chodníka ) bude prebiehať v určenom čase na základe dodatočne predloženého projektu organizácie výstavby, podľa ktorého Útvar mobility Mestského úradu v Trenčíne vydá Určenie dočasného dopravného značenia, prípadne uzávierky; mimo tejto stanovenej doby bude predmet nájmu prístupný bez obmedzenia,
- h) nájomca sa zaväzuje, že výstavbu stavebného objektu , SO 06 Komunikácie a spevnené plochy, bude realizovať podľa podmienok stanovených Útvárom mobility Mestského úradu v Trenčíne,
- i) po kolaudácii budú stavebné objekty, ktoré sa budú nachádzať na pozemkoch vo vlastníctve Mesta Trenčín Komunikácie a spevnené plochy, Sadové úpravy, Detské ihrisko, Verejné osvetlenie a súvisiace inžinierske siete prevedené do vlastníctva Mesta Trenčín, v rozsahu porealizačného zamerania týchto stavebných objektov a v súlade s architektonickou štúdiou, situácia alternatíva 2, vypracovanou spoločnosťou STAT-KON s.r.o. pre stavbu „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“, za kúpnu cenu vo výške 1,- €/stavebný objekt, pričom samotný prevod podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne,
- j) v prípade, že stavebné objekty, ktoré budú predmetom prevodu do vlastníctva Mesta Trenčín sa budú nachádzať na pozemku vo vlastníctve nájomcu, resp. tretích osôb, je nájomca povinný odpredať časť tohto pozemku do vlastníctva Mesta Trenčín za kúpnu cenu 1,- €, alebo zabezpečiť budúcemu vlastníkovi stavebného objektu práva zodpovedajúce vecnému bremenu na pozemku, na ktorom sa stavebný objekt bude nachádzať, pričom náklady spojené so zriadením vecného bremena bude hradiť nájomca,
- k) nájomca sa zaväzuje, že preberie na seba zodpovednosť za všetky škody alebo úrazy vzniknuté na predmete nájmu, a to až do doby protokolárneho odovzdania stavebných objektov, za účelom ich ďalšej správy a údržby,
- l) súčasťou nájomnej zmluvy budú aj ustanovenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom bude záväzok nájomcu ako budúceho predávajúceho previesť stavebné objekty Komunikácie a spevnené plochy, Sadové úpravy, Detské ihrisko, Verejné osvetlenie a súvisiace inžinierske siete do vlastníctva Mesta Trenčín za kúpnu cenu vo výške 1,- €/stavebný

objekt. Uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy podľa predchádzajúcej vety podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne. Vyzvať na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy bude oprávnená ktorákoľvek zo zmluvných strán v lehote do 6 mesiacov po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia resp. kolaudačného osvedčenia, za nasledovných podmienok :

- na pozemkoch, ktoré sú predmetom nájomnej zmluvy budú spoločnosťou FITFABRIK s.r.o vybudované všetky stavebné objekty Komunikácie a spevnené plochy, Sadové úpravy, Detské ihrisko, Verejné osvetlenie a súvisiace inžinierske siete a ich užívanie bude riadne a právoplatne povolené,
- na stavebný objekt 06 Komunikácie a spevnené plochy bude riadne vydané súhlasné stanovisko vecne, miestne a funkčne príslušného cestného správneho orgánu pre užívanie miestnej komunikácie,
- po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia resp. kolaudačného osvedčenia na stavbu, bude časť stavebného objektu SO 06 Komunikácie a spevnené plochy, t.j. komunikácia a chodník protokolárne odovzdaná do vlastníctva Mesta Trenčín za účelom ich ďalšej správy a údržby,
- riadna kúpna zmluva bude zo strany Mesta Trenčín uzatvorená až po podpísaní súhlasného stanoviska zo strany budúceho správcu predmetného stavebného objektu,
- v prípade, že predmetom prevodu budú aj pozemky vo vlastníctve nájomcu resp. tretích osôb, tieto 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,
- zmluva o budúcej kúpnej zmluve sa uzatvára na dobu do uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy, najneskôr však do 5 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy,

m) záväzky a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy je nájomca povinný previesť aj voči svojim prípadným nástupcom len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, prevod práv a povinností v rozpore

- s touto vetou je neplatný. Súhlas alebo nesúhlas na prevod práv a povinností určených nájomnou zmluvou udeľuje v mene mesta mestské zastupiteľstvo,
- n) záväzky a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy je nájomca oprávnený plniť aj prostredníctvom tretích osôb, na ktoré má priamy rozhodujúci vplyv alebo ktoré sú ním ovládané osobou (§ 66a Obchodného zákonníka),
  - o) v prípade nedodržania povinnosti uvedenej v bode s) je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,-€ a nájomca si vyhradzuje právo od tejto zmluvy odstúpiť,

### **ako prípad hodný osobitného zreteľa**

#### **Odôvodnenie :**

V roku 2014 bola medzi Mestom Trenčín ako prenajímateľom a ZINO, spol. s r.o. ako nájomcom uzatvorená Nájomná zmluva č. 10/2014 v znení dodatku, ktorej predmetom bol prenájom pozemkov C-KN parc.č. 2315/633 o výmere 1270 m<sup>2</sup> a C-KN parc.č. 2315/634 o výmere 754 m<sup>2</sup>, za účelom dobudovania sprievodnej, izolačnej a ochranej zelene, dobudovanie uzavretej plochy športového ihriska a vybudovanie verejne prístupného detského ihriska a nevyhnutných peších chodníkov podľa odsúhlasenej štúdie „Športové centrum Juh Trenčín“, vypracovanej spracovateľom DGA desing grafic architecture, s.r.o. v mesiaci február 2014. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú 15 rokov s účinnosťou od 1.5.2014 do 30.04.2029.

V roku 2020 bola medzi Mestom Trenčín ako prenajímateľom a ZINO, spol. s r.o. ako nájomcom uzatvorená Nájomná zmluva č. 29/2020, ktorej predmetom je prenájom pozemkov v k.ú. Trenčín časť C-KN parc.č. 2237/2 o výmere 70 m<sup>2</sup> a časť C-KN parc.č. 2315/628 o výmere 130 m<sup>2</sup>, za účelom realizácie stavebných objektov Komunikácie a spevnené plochy, Rozšírenie miestnej komunikácie v napojení na Ul. Mateja Bela a Rozšírenie miestnej komunikácie na Ul. Halalovka.

Dňa 15.08.2025 bola medzi spoločnosťou ZINO spol. s r.o. a FITFABRIK s.r.o. uzatvorená Zmluva o prevode práv a povinností stavebníka, ktorej predmetom je prevod práv a povinností vyplývajúcich zo stavebných povolení resp. z rozhodnutí o predĺžení platnosti stavebných povolení, týkajúcich sa stavby „Multifunkčná hala Trenčín – JUH“.

V zmysle článku V. ods. 8/ Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu Nájomnej zmluvy č. 10/2014 v znení dodatku, spoločnosť FITFABRIK s.r.o. prevzala všetky záväzky vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy.

V súvislosti s prebiehajúcou zmenou projektu na predmetnú stavbu vyplynula zo strany investora požiadavka na odkúpenie pozemku C-KN parc.č. 2315/633 o výmere 1270 m<sup>2</sup> z dôvodu, že z hľadiska pozmeneného konceptu stavby „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“ podľa doloženej architektonickej štúdie vypracovanej spoločnosťou STAT-KON s.r.o., žiadateľ má zámer realizovať športové a oddychové plochy. Nakoľko Nájomná zmluva č. 10/2014 v znení dodatku je uzatvorená a platná do termínu 30.04.2029, bolo by neefektívne a ekonomicky nevýhodné na uvedenom pozemku v súčasnosti začať s realizáciou potrebnej infraštruktúry a športovísk.

Zároveň sa spoločnosť FITFABRIK s.r.o. zaväzuje naplniť požiadavky Mesta Trenčín, ktoré boli vznesené pri riešení projektu stavby pôvodného investora (spoločnosť ZINO, spol. s r.o.)

Typ herných prvkov a mobiliáru detského ihriska žiadateľ odkonzultoval s referentom pre krajinnú tvorbu a architektúru - Ing. Ingrid Kulhovou.

Výbor mestskej časti Juh na svojom zasadnutí dňa 3.11.2025 neodporučil odpredaj pozemkov pod pobytovým schodiskom a športoviskami a navrhol majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov riešiť tak, ako je uvedené v bode A/- C/ tohto materiálu.

Prenájom bude zrealizovaný v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. v spojení s článkom 4 ods. 4 písm. l) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín.

Pri prenechaní majetku mesta do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, môže mesto znížiť cenu nájmu oproti všeobecnej hodnote majetku v zmysle článku 4 ods. 6 písm. d), bod XI) max. do výšky nájomného uvedeného v Prílohe č. 1. článok 3 ods. 7 Zásad hospodárenia s majetkom Mesta Trenčín.

V zmysle Znaleckého posudku č. 57/2025 vypracovaného znalcom Ing. Róbertom Fišárkom všeobecná hodnota nájmu pozemkov predstavuje 5,458 €/m<sup>2</sup> ročne.

Zámer prenechať nehnuteľný majetok vo vlastníctve Mesta Trenčín do nájmu podľa § 9aa ods. 2 písm. e) 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 25.11.2025.

**2/** v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p. v spojení s článkom 4 ods. 4 písm. l) a ods. 6 písm. d) bod XI) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín ([www.trencin.sk/samosprava/transparentny-trencin/smernice-a-dokumenty](http://www.trencin.sk/samosprava/transparentny-trencin/smernice-a-dokumenty)) **prenájom nehnuteľného majetku - pozemkov vrátane spevnených plôch** v k.ú. Trenčín, **časť C-KN parc.č. 2315/634** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 754 m<sup>2</sup> , **časť C-KN parc.č. 2315/633** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 690, **časť C-KN parc.č. 2315/457** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 380 m<sup>2</sup>, **časť C-KN parc.č. 2237/2** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 100 m<sup>2</sup>., **časť C-KN parc. č. 2337/40** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 10 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. 1 ako vlastníci Mesto Trenčín v podiele 1/1-ina, pre spoločnosť **FITFABRIK s.r.o.** so sídlom Centrum I. 57/132, 018 41 Dubnica nad Váhom, **IČO : 56 544 662**, za účelom realizácie stavebných objektov Hrubé terénne úpravy, Komunikácie a spevnené plochy, Sadové úpravy, Detské ihrisko, Verejné osvetlenie a súvisiacich inžinierskych sietí v súvislosti s realizáciou stavby „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“, v súlade s architektonickou štúdiou, situácia alternatíva 2, vypracovanou spoločnosťou STAT-KON s.r.o., za cenu nájmu 1,- € počas celej doby nájmu, v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Trenčín, za nasledovných podmienok:

- a) nájomná zmluva bude uzatvorená odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, zmysle § 47a ods. 2 zákona 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov do nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného osvedčenia na posledný stavebný objekt,
- b) nájomca sa zaväzuje, že najneskôr do termínu **30.6.2026** získa všetky rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu stavebných objektov Hrubé terénne úpravy, Komunikácie a spevnené plochy, Sadové úpravy, Detské ihrisko, Verejné osvetlenie a súvisiacich inžinierskych sietí v súvislosti s realizáciou stavby „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“, v súlade s architektonickou štúdiou, situácia alternatíva 2, vypracovanou spoločnosťou STAT-KON s.r.o.

- c) v prípade, že nájomca nezíska právoplatné rozhodnutie oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby do termínu 30.06.2026, nájomná zmluva zaniká dňom 30.06.2025,
- d) nájomca sa zaväzuje v termíne do 2 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, získať všetky právoplatné povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich užívať a prevádzkovať stavebné objekty uvedené v bode b) v súvislosti s realizáciou stavby „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“, v súlade s architektonickou štúdiou, situácia alternatíva 2, vypracovanou spoločnosťou STAT-KON s.r.o (najmä kolaudačné rozhodnutie resp. právoplatné osvedčenie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní),
- e) v prípade predĺženia termínu pre dokončenie stavebných objektov uvedených v bode b), bude nájomné určené v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Trenčín, max. do výšky nájomného uvedeného v Prílohe č. 1 článok 3 ods. 1 písm. b) vo výške **12,-€/m<sup>2</sup>** ročne do právoplatného skolaudovania stavebného objektu, **max. na dobu 1 rok** a nájomca bude zaviazaný uzatvoriť dodatok k nájomnej zmluve v súlade s uznesením MsZ,
- f) v prípade, že nájomca nezíska všetky rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu stavebných objektov, alebo v prípade nedodržania termínu pre dokončenie stavby, a to z dôvodu:
1. nečinnosti orgánov rozhodujúcich v začatých konaniach, ktoré sú potrebné pre získanie rozhodnutí povoľujúcich uskutočniť dohodnutý druh stavby alebo rozhodnutí povoľujúcich užívať dohodnutý druh stavby,
  2. z dôvodu vyššej moci, pre ktorú nebolo možné pokračovať v správnych konaniach, pričom za vyššiu moc sa považuje mimoriadna, nepredvídateľná a neodvratiteľná udalosť, ktorá znemožňuje pokračovanie v správnych konaniach, najmä živelná pohroma, vojna, vojnový stav, výnimočný stav, alebo
  3. z dôvodu, že všetky rozhodnutia povoľujúce uskutočniť dohodnutý druh stavby a rozhodnutia povoľujúce užívať dohodnutý druh stavby boli príslušným správnym orgánom vydané, avšak kvôli podaniu odvolania, prípadne iných riadnych opravných prostriedkov, voči týmto rozhodnutiam alebo ktorémukoľvek z nich nenadobudli z tohto dôvodu právoplatnosť.

sa nepovažuje za nedodržanie záväzkov zo strany nájomcu a nájomca má právo požiadať o predĺženie lehôt vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, čo podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne

- g) doba realizácie stavebných prác na pozemkoch C-KN parc.č. 2315/457, C-KN parc.č. 2237/2 a C-KN parc.č. 2337/40 (časti komunikácie a chodníka ) bude prebiehať v určenom čase na základe dodatočne predloženého projektu organizácie výstavby, podľa ktorého Útvar mobility Mestského úradu v Trenčíne vydá Určenie dočasného dopravného značenia, prípadne uzávierky; mimo tejto stanovenej doby bude predmet nájmu prístupný bez obmedzenia,
- h) nájomca sa zaväzuje, že výstavbu stavebného objektu , SO 06 Komunikácie a spevnené plochy, bude realizovať podľa podmienok stanovených Útvárom mobility Mestského úradu v Trenčíne,
- i) po kolaudácii budú stavebné objekty, ktoré sa budú nachádzať na pozemkoch vo vlastníctve Mesta Trenčín Komunikácie a spevnené plochy, Sadové úpravy, Detské ihrisko, Verejné osvetlenie a súvisiace inžinierske siete prevedené do vlastníctva Mesta Trenčín, v rozsahu porealizačného zamerania týchto stavebných objektov a v súlade s architektonickou štúdiou, situácia alternatíva 2, vypracovanou spoločnosťou STAT-KON s.r.o. pre stavbu „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“, za kúpnu cenu vo výške 1,- €/stavebný objekt, pričom samotný prevod podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne,
- j) v prípade, že stavebné objekty, ktoré budú predmetom prevodu do vlastníctva Mesta Trenčín sa budú nachádzať na pozemku vo vlastníctve nájomcu, resp. tretích osôb, je nájomca povinný odpredať časť tohto pozemku do vlastníctva Mesta Trenčín za kúpnu cenu 1,- €, alebo zabezpečiť budúcemu vlastníkovi stavebného objektu práva zodpovedajúce vecnému bremenu na pozemku, na ktorom sa stavebný objekt bude nachádzať, pričom náklady spojené so zriadením vecného bremena bude hradiť nájomca,
- k) nájomca sa zaväzuje, že preberie na seba zodpovednosť za všetky škody alebo úrazy vzniknuté na predmete nájmu, a to až do doby protokolárneho odovzdania stavebných objektov, za účelom ich ďalšej správy a údržby,
- l) súčasťou nájomnej zmluvy budú aj ustanovenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom bude záväzok nájomcu ako budúceho

predávajúceho previesť stavebné objekty Komunikácie a spevnené plochy, Sadové úpravy, Detské ihrisko, Verejné osvetlenie a súvisiace inžinierske siete do vlastníctva Mesta Trenčín za kúpnu cenu vo výške 1,- €/stavebný objekt. Uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy podľa predchádzajúcej vety podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne. Vyzvať na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy bude oprávnená ktorákoľvek zo zmluvných strán v lehote do 6 mesiacov po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia resp. kolaudačného osvedčenia, za nasledovných podmienok :

- na pozemkoch, ktoré sú predmetom nájomnej zmluvy budú spoločnosťou FITFABRIK s.r.o vybudované všetky stavebné objekty Komunikácie a spevnené plochy, Sadové úpravy, Detské ihrisko, Verejné osvetlenie a súvisiace inžinierske siete a ich užívanie bude riadne a právoplatne povolené,
- na stavebný objekt 06 Komunikácie a spevnené plochy bude riadne vydané súhlasné stanovisko vecne, miestne a funkčne príslušného cestného správneho orgánu pre užívanie miestnej komunikácie,
- po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia resp. kolaudačného osvedčenia na stavbu, bude časť stavebného objektu SO 06 Komunikácie a spevnené plochy, t.j. komunikácia a chodník protokolárne odovzdaná do vlastníctva Mesta Trenčín za účelom ich ďalšej správy a údržby,
- riadna kúpna zmluva bude zo strany Mesta Trenčín uzatvorená až po podpísaní súhlasného stanoviska zo strany budúceho správcu predmetného stavebného objektu,
- v prípade, že predmetom prevodu budú aj pozemky vo vlastníctve nájomcu resp. tretích osôb, tieto 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,
- zmluva o budúcej kúpnej zmluve sa uzatvára na dobu do uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy, najneskôr však do 5 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy,

- m) záväzky a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy je nájomca povinný previesť aj voči svojim prípadným nástupcom len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, prevod práv a povinností v rozpore s touto vetou je neplatný. Súhlas alebo nesúhlas na prevod práv a povinností určených nájomnou zmluvou udeľuje v mene mesta mestské zastupiteľstvo,
- n) záväzky a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy je nájomca oprávnený plniť aj prostredníctvom tretích osôb, na ktoré má priamy rozhodujúci vplyv alebo ktoré sú ním ovládané osobou (§ 66a Obchodného zákonníka),
- o) v prípade nedodržania povinnosti uvedenej v bode s) je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,-€ a nájomca si vyhradzuje právo od tejto zmluvy odstúpiť,

#### **Odôvodnenie :**

V roku 2014 bola medzi Mestom Trenčín ako prenajímateľom a ZINO, spol. s r.o. ako nájomcom uzatvorená Nájomná zmluva č. 10/2014 v znení dodatku, ktorej predmetom bol prenájom pozemkov C-KN parc.č. 2315/633 o výmere 1270 m<sup>2</sup> a C-KN parc.č. 2315/634 o výmere 754 m<sup>2</sup>, za účelom dobudovania sprievodnej, izolačnej a ochrannej zelene, dobudovanie uzavretej plochy športového ihriska a vybudovanie verejne prístupného detského ihriska a nevyhnutných peších chodníkov podľa odsúhlasenej štúdie „Športové centrum Juh Trenčín“, vypracovanej spracovateľom DGA desing grafic architecture, s.r.o. v mesiaci február 2014.

Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú 15 rokov s účinnosťou od 1.5.2014 do 30.04.2029.

V roku 2020 bola medzi Mestom Trenčín ako prenajímateľom a ZINO, spol. s r.o. ako nájomcom uzatvorená Nájomná zmluva č. 29/2020, ktorej predmetom je prenájom pozemkov v k.ú. Trenčín časť C-KN parc.č. 2237/2 o výmere 70 m<sup>2</sup> a časť C-KN parc.č. 2315/628 o výmere 130 m<sup>2</sup>, za účelom realizácie stavebných objektov Komunikácie a spevnené plochy, Rozšírenie miestnej komunikácie v napojení na Ul. Mateja Bela a Rozšírenie miestnej komunikácie na Ul. Halalovka.

Dňa 15.08.2025 bola medzi spoločnosťou ZINO spol. s r.o. a FITFABRIK s.r.o. uzatvorená Zmluva o prevode práv a povinností stavebníka, ktorej predmetom je prevod práv a povinností vyplývajúcich zo stavebných povolení resp. z rozhodnutí o predĺžení platnosti stavebných povolení, týkajúcich sa stavby „Multifunkčná hala Trenčín – JUH“.

V zmysle článku V. ods. 8/ Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu Nájomnej zmluvy č. 10/2014 v znení dodatku, spoločnosť FITFABRIK s.r.o. prevzala všetky záväzky vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy.

V súvislosti s prebiehajúcou zmenou projektu na predmetnú stavbu vyplynula zo strany investora požiadavka na odkúpenie pozemku C-KN parc.č. 2315/633 o výmere 1270 m<sup>2</sup> z dôvodu, že z hľadiska pozmeneného konceptu stavby „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“ podľa doloženej architektonickej štúdie vypracovanej spoločnosťou STAT-KON s.r.o., žiadateľ má zámer realizovať športové a oddychové plochy. Nakoľko Nájomná zmluva č. 10/2014 v znení dodatku je uzatvorená a platná do termínu 30.04.2029, bolo by neefektívne a ekonomicky nevýhodné na uvedenom pozemku v súčasnosti začať s realizáciou potrebnej infraštruktúry a športovísk.

Zároveň sa spoločnosť FITFABRIK s.r.o. zaväzuje naplniť požiadavky Mesta Trenčín, ktoré boli vznesené pri riešení projektu stavby pôvodného investora (spoločnosť ZINO, spol. s r.o.)

Typ herných prvkov a mobiliáru detského ihriska žiadateľ odkonzultoval s referentom pre krajinnú tvorbu a architektúru - Ing. Ingrid Kulhovou.

Výbor mestskej časti Juh na svojom zasadnutí dňa 3.11.2025 neodporučil odpredaj pozemkov pod pobytovým schodiskom a športoviskami a navrhol majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov riešiť tak, ako je uvedené v bode A/- C/ tohto materiálu.

Prenájom bude zrealizovaný v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. v spojení s článkom 4 ods. 4 písm. l) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín.

Pri prenechaní majetku mesta do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, môže mesto znížiť cenu nájmu oproti všeobecnej hodnote majetku v zmysle článku 4 ods. 6 písm. d), bod XI) max. do výšky nájomného uvedeného v Prílohe č. 1. článok 3 ods. 7 Zásad hospodárenia s majetkom Mesta Trenčín.

V zmysle Znaleckého posudku č. 57/2025 vypracovaného znalcom Ing. Róbertom Fišárkom všeobecná hodnota nájmu pozemkov predstavuje 5,458 €/m<sup>2</sup> ročne.

Zámer prenechať nehnuteľný majetok vo vlastníctve Mesta Trenčín do nájmu podľa § 9aa ods. 2 písm. e) 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 25.11.2025.

**sa nahrádza textom:**

**B)**

1/ v zmysle § 9 ods. 1 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p. a v spojení so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín, **spôsob prenechania nehnuteľného majetku** – pozemkov vrátane spevnených plôch v k.ú. Trenčín, **časť C-KN parc.č. 2315/634** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 754 m<sup>2</sup>, **časť C-KN parc.č. 2315/633** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 690, **časť C-KN parc.č. 2315/457** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 380 m<sup>2</sup>, **časť C-KN parc.č. 2237/2** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 100 m<sup>2</sup>., **časť C-KN parc. č. 2337/40** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 10 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. 1 ako vlastníci Mesto Trenčín v podiele 1/1-ina, do **nájmu** pre spoločnosť **FITFABRIK s.r.o.** so sídlom Centrum I. 57/132, 018 41 Dubnica nad Váhom, **IČO : 56 544 662**, za účelom realizácie stavebných objektov Hrubé terénne úpravy, Komunikácie a spevnené plochy, Sadové úpravy, Detské ihrisko, Verejné osvetlenie a súvisiacich inžinierskych sietí v súvislosti s realizáciou stavby „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“, v súlade s architektonickou štúdiou, situácia alternatíva 2, vypracovanou spoločnosťou STAT-KON s.r.o., za cenu nájmu 1,- € počas celej doby nájmu, v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Trenčín, za nasledovných podmienok:

- a) nájomná zmluva bude uzatvorená odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, zmysle § 47a ods. 2 zákona 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov do nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného osvedčenia na posledný stavebný objekt,
- b) nájomca sa zaväzuje, že najneskôr do termínu **30.6.2026** získa všetky rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu stavebných objektov Hrubé terénne úpravy, Komunikácie a spevnené plochy, Sadové úpravy, Detské ihrisko, Verejné osvetlenie a súvisiacich inžinierskych sietí v súvislosti s realizáciou stavby

- „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“, v súlade s architektonickou štúdiou, situácia alternatíva 2, vypracovanou spoločnosťou STAT-KON s.r.o.
- c) v prípade, že nájomca nezíska právoplatné rozhodnutie oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby do termínu 30.06.2026, nájomná zmluva zaniká dňom 30.06.2026,
- d) nájomca sa zaväzuje v termíne do 2 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, získať všetky právoplatné povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich užívať a prevádzkovať stavebné objekty uvedené v bode b) v súvislosti s realizáciou stavby „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“, v súlade s architektonickou štúdiou, situácia alternatíva 2, vypracovanou spoločnosťou STAT-KON s.r.o (najmä kolaudačné rozhodnutie resp. právoplatné osvedčenie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní),
- e) v prípade predĺženia termínu pre dokončenie stavebných objektov uvedených v bode b), bude nájomné určené v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Trenčín, max. do výšky nájomného uvedeného v Prílohe č. 1 článok 3 ods. 1 písm. b) vo výške **12,-€/m<sup>2</sup>** ročne do právoplatného skolaudovania stavebného objektu, **max. na dobu 1 rok** a nájomca bude zaviazaný uzatvoriť dodatok k nájomnej zmluve v súlade s uznesením MsZ,
- f) v prípade, že nájomca nezíska všetky rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu stavebných objektov, alebo v prípade nedodržania termínu pre dokončenie stavby, a to z dôvodu:
1. nečinnosti orgánov rozhodujúcich v začatých konaniach, ktoré sú potrebné pre získanie rozhodnutí povoľujúcich uskutočniť dohodnutý druh stavby alebo rozhodnutí povoľujúcich užívať dohodnutý druh stavby,
  2. z dôvodu vyššej moci, pre ktorú nebolo možné pokračovať v správnych konaniach, pričom za vyššiu moc sa považuje mimoriadna, nepredvídateľná a neodvratiteľná udalosť, ktorá znemožňuje pokračovanie v správnych konaniach, najmä živelná pohroma, vojna, vojnový stav, výnimočný stav, alebo
  3. z dôvodu, že všetky rozhodnutia povoľujúce uskutočniť dohodnutý druh stavby a rozhodnutia povoľujúce užívať dohodnutý druh stavby boli príslušným správny orgánom vydané, avšak kvôli podaniu odvolania, prípadne iných

riadnych opravných prostriedkov, voči týmto rozhodnutiam alebo ktorémukoľvek z nich nenadobudli z tohto dôvodu právoplatnosť.

sa nepovažuje za nedodržanie záväzkov zo strany nájomcu a nájomca má právo požiadať o predĺženie lehôt vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, čo podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne,

- g) doba realizácie stavebných prác na pozemkoch C-KN parc.č. 2315/457, C-KN parc.č. 2237/2 a C-KN parc.č. 2337/40 (časti komunikácie a chodníka ) bude prebiehať v určenom čase na základe dodatočne predloženého projektu organizácie výstavby, podľa ktorého Útvar mobility Mestského úradu v Trenčíne vydá Určenie dočasného dopravného značenia, prípadne uzávierky; mimo tejto stanovenej doby bude predmet nájmu prístupný bez obmedzenia,
- h) nájomca sa zaväzuje, že výstavbu stavebného objektu , SO 06 Komunikácie a spevnené plochy, bude realizovať podľa podmienok stanovených Útvarom mobility Mestského úradu v Trenčíne,
- i) po kolaudácii budú stavebné objekty, ktoré sa budú nachádzať na pozemkoch vo vlastníctve Mesta Trenčín Komunikácie a spevnené plochy, Sadové úpravy, Detské ihrisko, Verejné osvetlenie a súvisiace inžinierske siete prevedené do vlastníctva Mesta Trenčín, v rozsahu porealizačného zamerania týchto stavebných objektov a v súlade s architektonickou štúdiou, situácia alternatíva 2, vypracovanou spoločnosťou STAT-KON s.r.o. pre stavbu „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“, za kúpnu cenu vo výške 1,- €/stavebný objekt, pričom samotný prevod podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne,
- j) v prípade, že stavebné objekty, ktoré budú predmetom prevodu do vlastníctva Mesta Trenčín sa budú nachádzať na pozemku vo vlastníctve nájomcu, resp. tretích osôb, je nájomca povinný odpredať časť tohto pozemku do vlastníctva Mesta Trenčín za kúpnu cenu 1,- €, alebo zabezpečiť budúcemu vlastníkovi stavebného objektu práva zodpovedajúce vecnému bremenu na pozemku, na ktorom sa stavebný objekt bude nachádzať, pričom náklady spojené so zriadením vecného bremena bude hradiť nájomca,
- k) nájomca sa zaväzuje, že preberie na seba zodpovednosť za všetky škody alebo úrazy vzniknuté na predmete nájmu, a to až do doby protokolárneho odovzdania stavebných objektov, za účelom ich ďalšej správy a údržby,

l) súčasťou nájomnej zmluvy budú aj ustanovenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom bude záväzok nájomcu ako budúceho predávajúceho previesť stavebné objekty Komunikácie a spevnené plochy, Sadové úpravy, Detské ihrisko, Verejné osvetlenie a súvisiace inžinierske siete do vlastníctva Mesta Trenčín za kúpnu cenu vo výške 1,- €/stavebný objekt. Uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy podľa predchádzajúcej vety podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne. Vyzvať na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy bude oprávnená ktorákoľvek zo zmluvných strán v lehote do 6 mesiacov po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia resp. kolaudačného osvedčenia, za nasledovných podmienok :

- na pozemkoch, ktoré sú predmetom nájomnej zmluvy budú spoločnosťou FITFABRIK s.r.o vybudované všetky stavebné objekty Komunikácie a spevnené plochy, Sadové úpravy, Detské ihrisko, Verejné osvetlenie a súvisiace inžinierske siete a ich užívanie bude riadne a právoplatne povolené,
- na stavebný objekt 06 Komunikácie a spevnené plochy bude riadne vydané súhlasné stanovisko vecne, miestne a funkčne príslušného cestného správneho orgánu pre užívanie miestnej komunikácie,
- po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia resp. kolaudačného osvedčenia na stavbu, bude časť stavebného objektu SO 06 Komunikácie a spevnené plochy, t.j. komunikácia a chodník protokolárne odovzdaná do vlastníctva Mesta Trenčín za účelom ich ďalšej správy a údržby,
- riadna kúpna zmluva bude zo strany Mesta Trenčín uzatvorená až po podpísaní súhlasného stanoviska zo strany budúceho správcu predmetného stavebného objektu,
- v prípade, že predmetom prevodu budú aj pozemky vo vlastníctve nájomcu resp. tretích osôb, tieto 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,

- zmluva o budúcej kúpnej zmluve sa uzatvára na dobu do uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy, najneskôr však do 5 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy,
- m) záväzky a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy je nájomca povinný previesť aj voči svojim prípadným nástupcom len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, prevod práv a povinností v rozpore s touto vetou je neplatný. Súhlas alebo nesúhlas na prevod práv a povinností určených nájomnou zmluvou udeľuje v mene mesta mestské zastupiteľstvo,
- n) záväzky a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy je nájomca oprávnený plniť aj prostredníctvom tretích osôb, na ktoré má priamy rozhodujúci vplyv alebo ktoré sú ním ovládané osobou (§ 66a Obchodného zákonníka),
- o) v prípade nedodržania povinnosti uvedenej v bode m) je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,-€ a nájomca si vyhradzuje právo od tejto zmluvy odstúpiť,

#### **ako prípad hodný osobitného zreteľa**

#### **Odôvodnenie :**

V roku 2014 bola medzi Mestom Trenčín ako prenajímateľom a ZINO, spol. s r.o. ako nájomcom uzatvorená Nájomná zmluva č. 10/2014 v znení dodatku, ktorej predmetom bol prenájom pozemkov C-KN parc.č. 2315/633 o výmere 1270 m<sup>2</sup> a C-KN parc.č. 2315/634 o výmere 754 m<sup>2</sup>, za účelom dobudovania sprievodnej, izolačnej a ochrannej zelene, dobudovanie uzavretej plochy športového ihriska a vybudovanie verejne prístupného detského ihriska a nevyhnutných peších chodníkov podľa odsúhlasenej štúdie „Športové centrum Juh Trenčín“, vypracovanej spracovateľom DGA desing grafic architecture, s.r.o. v mesiaci február 2014.

Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú 15 rokov s účinnosťou od 1.5.2014 do 30.04.2029.

V roku 2020 bola medzi Mestom Trenčín ako prenajímateľom a ZINO, spol. s r.o. ako nájomcom uzatvorená Nájomná zmluva č. 29/2020, ktorej predmetom je prenájom pozemkov v k.ú. Trenčín časť C-KN parc.č. 2237/2 o výmere 70 m<sup>2</sup> a časť C-KN parc.č. 2315/628 o výmere 130 m<sup>2</sup>, za účelom realizácie stavebných objektov Komunikácie a spevnené plochy, Rozšírenie miestnej komunikácie v napojení na Ul. Mateja Bela a Rozšírenie miestnej komunikácie na Ul. Halalovka.

Dňa 15.08.2025 bola medzi spoločnosťou ZINO spol. s r.o. a FITFABRIK s.r.o. uzatvorená Zmluva o prevode práv a povinností stavebníka, ktorej predmetom je prevod práv a povinností vyplývajúcich zo stavebných povolení resp. z rozhodnutí o predĺžení platnosti stavebných povolení, týkajúcich sa stavby „Multifunkčná hala Trenčín – JUH“.

V zmysle článku V. ods. 8/ Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu Nájomnej zmluvy č. 10/2014 v znení dodatku, spoločnosť FITFABRIK s.r.o. prevzala všetky záväzky vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy.

V súvislosti s prebiehajúcou zmenou projektu na predmetnú stavbu vyplynula zo strany investora požiadavka na odkúpenie pozemku C-KN parc.č. 2315/633 o výmere 1270 m<sup>2</sup> z dôvodu, že z hľadiska pozmeneného konceptu stavby „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“ podľa doloženej architektonickej štúdie vypracovanej spoločnosťou STAT-KON s.r.o., žiadateľ má zámer realizovať športové a oddychové plochy. Nakoľko Nájomná zmluva č. 10/2014 v znení dodatku je uzatvorená a platná do termínu 30.04.2029, bolo by neefektívne a ekonomicky nevýhodné na uvedenom pozemku v súčasnosti začať s realizáciou potrebnej infraštruktúry a športovísk.

Zároveň sa spoločnosť FITFABRIK s.r.o. zaväzuje naplniť požiadavky Mesta Trenčín, ktoré boli vznesené pri riešení projektu stavby pôvodného investora (spoločnosť ZINO, spol. s r.o.)

Typ herných prvkov a mobiliáru detského ihriska žiadateľ odkonzultoval s referentom pre krajinnú tvorbu a architektúru - Ing. Ingrid Kuľhovou.

Výbor mestskej časti Juh na svojom zasadnutí dňa 3.11.2025 neodporučil odpredaj pozemkov pod pobytovým schodiskom a športoviskami a navrhol majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov riešiť tak, ako je uvedené v bode A/- C/ tohto materiálu.

Prenájom bude zrealizovaný v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. v spojení s článkom 4 ods. 4 písm. l) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín.

Pri prenechaní majetku mesta do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, môže mesto znížiť cenu nájmu oproti všeobecnej hodnote majetku v zmysle článku 4 ods. 6 písm. d), bod XI) max. do výšky nájomného uvedeného v Prílohe č. 1. článok 3 ods. 7 Zásad hospodárenia s majetkom Mesta Trenčín.

V zmysle Znaleckého posudku č. 57/2025 vypracovaného znalcom Ing. Róbertom Fišárkom všeobecná hodnota nájmu pozemkov predstavuje 5,458 €/m2 ročne.

Zámer prenechať nehnuteľný majetok vo vlastníctve Mesta Trenčín do nájmu podľa § 9aa ods. 2 písm. e) 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 25.11.2025.

**2/** v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p. v spojení s článkom 4 ods. 4 písm. l) a ods. 6 písm. d) bod XI) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín ([www.trencin.sk/samosprava/transparentny-trencin/smernice-a-dokumenty](http://www.trencin.sk/samosprava/transparentny-trencin/smernice-a-dokumenty)) **prenájom nehnuteľného majetku - pozemkov vrátane spevnených plôch** v k.ú. Trenčín, **časť C-KN parc.č. 2315/634** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 754 m2 , **časť C-KN parc.č. 2315/633** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 690, **časť C-KN parc.č. 2315/457** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 380 m2, **časť C-KN parc.č. 2237/2** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 100 m2., **časť C-KN parc. č. 2337/40** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 10 m2, zapísaných na LV č. 1 ako vlastníci Mesto Trenčín v podiele 1/1-ina, pre spoločnosť **FITFABRIK s.r.o.** so sídlom Centrum I. 57/132, 018 41 Dubnica nad Váhom, **IČO : 56 544 662**, za účelom realizácie stavebných objektov Hrubé terénne úpravy, Komunikácie a spevnené plochy, Sadové úpravy, Detské ihrisko, Verejné osvetlenie a súvisiacich inžinierskych sietí v súvislosti s realizáciou stavby „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“, v súlade s architektonickou štúdiou, situácia alternatíva 2, vypracovanou spoločnosťou STAT-KON s.r.o., za cenu nájmu 1,- € počas celej doby nájmu, v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Trenčín, za nasledovných podmienok:

- a) nájomná zmluva bude uzatvorená odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, zmysle § 47a ods. 2 zákona 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov do nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného osvedčenia na posledný stavebný objekt,
- b) nájomca sa zaväzuje, že najneskôr do termínu **30.6.2026** získa všetky rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu stavebných objektov Hrubé terénne úpravy, Komunikácie

- a spevnené plochy, Sadové úpravy, Detské ihrisko, Verejné osvetlenie a súvisiacich inžinierskych sietí v súvislosti s realizáciou stavby „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“, v súlade s architektonickou štúdiou, situácia alternatíva 2, vypracovanou spoločnosťou STAT-KON s.r.o.
- c) v prípade, že nájomca nezíska právoplatné rozhodnutie oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby do termínu 30.06.2026, nájomná zmluva zaniká dňom 30.06.2026,
- d) nájomca sa zaväzuje v termíne do 2 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, získať všetky právoplatné povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich užívať a prevádzkovať stavebné objekty uvedené v bode b) v súvislosti s realizáciou stavby „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“, v súlade s architektonickou štúdiou, situácia alternatíva 2, vypracovanou spoločnosťou STAT-KON s.r.o (najmä kolaudačné rozhodnutie resp. právoplatné osvedčenie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní),
- e) v prípade predĺženia termínu pre dokončenie stavebných objektov uvedených v bode b), bude nájomné určené v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Trenčín, max. do výšky nájomného uvedeného v Prílohe č. 1 článok 3 ods. 1 písm. b) vo výške **12,-€/m<sup>2</sup>** ročne do právoplatného skolaudovania stavebného objektu, **max. na dobu 1 rok** a nájomca bude zaviazaný uzatvoriť dodatok k nájomnej zmluve v súlade s uznesením MsZ,
- f) v prípade, že nájomca nezíska všetky rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu stavebných objektov, alebo v prípade nedodržania termínu pre dokončenie stavby, a to z dôvodu:
1. nečinnosti orgánov rozhodujúcich v začatých konaniach, ktoré sú potrebné pre získanie rozhodnutí povoľujúcich uskutočniť dohodnutý druh stavby alebo rozhodnutí povoľujúcich užívať dohodnutý druh stavby,
  2. z dôvodu vyššej moci, pre ktorú nebolo možné pokračovať v správnych konaniach, pričom za vyššiu moc sa považuje mimoriadna, nepredvídateľná a neodvratiteľná udalosť, ktorá znemožňuje pokračovanie v správnych konaniach, najmä živelná pohroma, vojna, vojnový stav, výnimočný stav, alebo

3. z dôvodu, že všetky rozhodnutia povoľujúce uskutočniť dohodnutý druh stavby a rozhodnutia povoľujúce užívať dohodnutý druh stavby boli príslušným správny orgánom vydané, avšak kvôli podaniu odvolania, prípadne iných riadnych opravných prostriedkov, voči týmto rozhodnutiam alebo ktorémukoľvek z nich nenadobudli z tohto dôvodu právoplatnosť.

sa nepovažuje za nedodržanie záväzkov zo strany nájomcu a nájomca má právo požiadať o predĺženie lehôt vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, čo podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne

- g) doba realizácie stavebných prác na pozemkoch C-KN parc.č. 2315/457, C-KN parc.č. 2237/2 a C-KN parc.č. 2337/40 (časti komunikácie a chodníka ) bude prebiehať v určenom čase na základe dodatočne predloženého projektu organizácie výstavby, podľa ktorého Útvar mobility Mestského úradu v Trenčíne vydá Určenie dočasného dopravného značenia, prípadne uzávierky; mimo tejto stanovenej doby bude predmet nájmu prístupný bez obmedzenia,
- h) nájomca sa zaväzuje, že výstavbu stavebného objektu , SO 06 Komunikácie a spevnené plochy, bude realizovať podľa podmienok stanovených Útvárom mobility Mestského úradu v Trenčíne,
- i) po kolaudácii budú stavebné objekty, ktoré sa budú nachádzať na pozemkoch vo vlastníctve Mesta Trenčín Komunikácie a spevnené plochy, Sadové úpravy, Detské ihrisko, Verejné osvetlenie a súvisiace inžinierske siete prevedené do vlastníctva Mesta Trenčín, v rozsahu porealizačného zamerania týchto stavebných objektov a v súlade s architektonickou štúdiou, situácia alternatíva 2, vypracovanou spoločnosťou STAT-KON s.r.o. pre stavbu „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“, za kúpnu cenu vo výške 1,- €/stavebný objekt, pričom samotný prevod podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne,
- j) v prípade, že stavebné objekty, ktoré budú predmetom prevodu do vlastníctva Mesta Trenčín sa budú nachádzať na pozemku vo vlastníctve nájomcu, resp. tretích osôb, je nájomca povinný odpredať časť tohto pozemku do vlastníctva Mesta Trenčín za kúpnu cenu 1,- €, alebo zabezpečiť budúcemu vlastníkovi stavebného objektu práva zodpovedajúce vecnému bremenu na pozemku, na ktorom sa stavebný objekt bude nachádzať, pričom náklady spojené so zriadením vecného bremena bude hradiť nájomca,

- k) nájomca sa zaväzuje, že preberie na seba zodpovednosť za všetky škody alebo úrazy vzniknuté na predmete nájmu, a to až do doby protokolárneho odovzdania stavebných objektov, za účelom ich ďalšej správy a údržby,
- l) súčasťou nájomnej zmluvy budú aj ustanovenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom bude záväzok nájomcu ako budúceho predávajúceho previesť stavebné objekty Komunikácie a spevnené plochy, Sadové úpravy, Detské ihrisko, Verejné osvetlenie a súvisiace inžinierske siete do vlastníctva Mesta Trenčín za kúpnu cenu vo výške 1,- €/stavebný objekt. Uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy podľa predchádzajúcej vety podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne. Vyzvať na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy bude oprávnená ktorákoľvek zo zmluvných strán v lehote do 6 mesiacov po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia resp. kolaudačného osvedčenia, za nasledovných podmienok :
- na pozemkoch, ktoré sú predmetom nájomnej zmluvy budú spoločnosťou FITFABRIK s.r.o vybudované všetky stavebné objekty Komunikácie a spevnené plochy, Sadové úpravy, Detské ihrisko, Verejné osvetlenie a súvisiace inžinierske siete a ich užívanie bude riadne a právoplatne povolené,
  - na stavebný objekt 06 Komunikácie a spevnené plochy bude riadne vydané súhlasné stanovisko vecne, miestne a funkčne príslušného cestného správneho orgánu pre užívanie miestnej komunikácie,
  - po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia resp. kolaudačného osvedčenia na stavbu, bude časť stavebného objektu SO 06 Komunikácie a spevnené plochy, t.j. komunikácia a chodník protokolárne odovzdaná do vlastníctva Mesta Trenčín za účelom ich ďalšej správy a údržby,
  - riadna kúpna zmluva bude zo strany Mesta Trenčín uzatvorená až po podpísaní súhlasného stanoviska zo strany budúceho správcu predmetného stavebného objektu,
  - v prípade, že predmetom prevodu budú aj pozemky vo vlastníctve nájomcu resp. tretích osôb, tieto 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,
- zmluva o budúcej kúpnej zmluve sa uzatvára na dobu do uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy, najneskôr však do 5 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy,
- m) záväzky a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy je nájomca povinný previesť aj voči svojim prípadným nástupcom len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, prevod práv a povinností v rozpore s touto vetou je neplatný. Súhlas alebo nesúhlas na prevod práv a povinností určených nájomnou zmluvou udeľuje v mene mesta mestské zastupiteľstvo,
- n) záväzky a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy je nájomca oprávnený plniť aj prostredníctvom tretích osôb, na ktoré má priamy rozhodujúci vplyv alebo ktoré sú ním ovládané osobou (§ 66a Obchodného zákonníka),
- o) v prípade nedodržania povinnosti uvedenej v bode m) je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,-€ a nájomca si vyhradzuje právo od tejto zmluvy odstúpiť,

### **Odôvodnenie :**

V roku 2014 bola medzi Mestom Trenčín ako prenajímateľom a ZINO, spol. s r.o. ako nájomcom uzatvorená Nájomná zmluva č. 10/2014 v znení dodatku, ktorej predmetom bol prenájom pozemkov C-KN parc.č. 2315/633 o výmere 1270 m<sup>2</sup> a C-KN parc.č. 2315/634 o výmere 754 m<sup>2</sup>, za účelom dobudovania sprievodnej, izolačnej a ochrannej zelene, dobudovanie uzavretej plochy športového ihriska a vybudovanie verejne prístupného detského ihriska a nevyhnutných peších chodníkov podľa odsúhlasenej štúdie „Športové centrum Juh Trenčín“, vypracovanej spracovateľom DGA desing grafic architecture, s.r.o. v mesiaci február 2014. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú 15 rokov s účinnosťou od 1.5.2014 do 30.04.2029.

V roku 2020 bola medzi Mestom Trenčín ako prenajímateľom a ZINO, spol. s r.o. ako nájomcom uzatvorená Nájomná zmluva č. 29/2020, ktorej predmetom je prenájom pozemkov v k.ú. Trenčín časť C-KN parc.č. 2237/2 o výmere 70 m<sup>2</sup> a časť C-KN parc.č. 2315/628 o výmere 130 m<sup>2</sup>, za účelom realizácie stavebných objektov Komunikácie a spevnené plochy, Rozšírenie miestnej komunikácie v napojení na Ul. Mateja Bela a Rozšírenie miestnej komunikácie na Ul. Halalovka.

Dňa 15.08.2025 bola medzi spoločnosťou ZINO spol. s r.o. a FITFABRIK s.r.o. uzatvorená Zmluva o prevode práv a povinností stavebníka, ktorej predmetom je prevod práv a povinností vyplývajúcich zo stavebných povolení resp. z rozhodnutí o predĺžení platnosti stavebných povolení, týkajúcich sa stavby „Multifunkčná hala Trenčín – JUH“.

V zmysle článku V. ods. 8/ Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu Nájomnej zmluvy č. 10/2014 v znení dodatku, spoločnosť FITFABRIK s.r.o. prevzala všetky záväzky vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy.

V súvislosti s prebiehajúcou zmenou projektu na predmetnú stavbu vyplynula zo strany investora požiadavka na odkúpenie pozemku C-KN parc.č. 2315/633 o výmere 1270 m<sup>2</sup> z dôvodu, že z hľadiska pozmeneného konceptu stavby „MULTIFUNKČNÁ HALA JUH – TRENČÍN“ podľa doloženej architektonickej štúdie vypracovanej spoločnosťou STAT-KON s.r.o., žiadateľ má zámer realizovať športové a oddychové plochy. Nakoľko Nájomná zmluva č. 10/2014 v znení dodatku je uzatvorená a platná do termínu 30.04.2029, bolo by neefektívne a ekonomicky nevýhodné na uvedenom pozemku v súčasnosti začať s realizáciou potrebnej infraštruktúry a športovísk.

Zároveň sa spoločnosť FITFABRIK s.r.o. zaväzuje naplniť požiadavky Mesta Trenčín, ktoré boli vznesené pri riešení projektu stavby pôvodného investora (spoločnosť ZINO, spol. s r.o.)

Typ herných prvkov a mobiliáru detského ihriska žiadateľ odkonzultoval s referentom pre krajinnú tvorbu a architektúru - Ing. Ingrid Kuľhovou.

Výbor mestskej časti Juh na svojom zasadnutí dňa 3.11.2025 neodporučil odpredaj pozemkov pod pobytovým schodiskom a športoviskami a navrhol majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov riešiť tak, ako je uvedené v bode A/- C/ tohto materiálu.

Prenájom bude zrealizovaný v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. v spojení s článkom 4 ods. 4 písm. l) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín.

Pri prenechaní majetku mesta do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, môže mesto znížiť cenu nájmu oproti všeobecnej hodnote majetku v zmysle článku 4 ods. 6 písm. d), bod XI) max. do výšky nájomného uvedeného v Prílohe č. 1. článok 3 ods. 7 Zásad hospodárenia s majetkom Mesta Trenčín.

V zmysle Znaleckého posudku č. 57/2025 vypracovaného znalcom Ing. Róbertom Fišárkom všeobecná hodnota nájmu pozemkov predstavuje 5,458 €/m<sup>2</sup> ročne.

Zámer prenechať nehnuteľný majetok vo vlastníctve Mesta Trenčín do nájmu podľa § 9aa ods. 2 písm. e) 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 25.11.2025.

### C)

1/ v zmysle § 9 ods. 1 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p. a v spojení so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín, **spôsob prenechania nehnuteľného majetku** – pozemkov vrátane spevnených plôch v k.ú. Trenčín **C-KN 2315/628** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 570 m<sup>2</sup>, **časť C-KN parc.č. 2315/456** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 90 m<sup>2</sup>, **časť C-KN parc.č. 2315/64** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5 m<sup>2</sup>, zapísané na LV č. 1 ako vlastník Mesto Trenčín v podiele 1/1-ina, **do nájmu** pre spoločnosť **FITFABRIK s.r.o.** so sídlom Centrum I. 57/132, 018 41 Dubnica nad Váhom, **IČO : 56 544 662**, za účelom realizácie stavby „**Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín**“, v súlade s odsúhlasenou projektovou dokumentáciou podľa požiadaviek Mesta Trenčín, za cenu nájmu 1,- € počas celej doby nájmu, v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Trenčín, za nasledovných podmienok:

- a) nájomná zmluva bude uzatvorená odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, zmysle § 47a ods. 2 zákona 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov do nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného osvedčenia na predmetnú stavbu,
- b) nájomca sa zaväzuje, že do 12 mesiacov odo dňa platnosti nájomnej zmluvy získa právoplatné overenie projektu stavby alebo iné rozhodnutie oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, v opačnom prípade nájomná zmluva zaniká,
- c) nájomca sa zaväzuje v termíne do 2 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej

legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, získať všetky právoplatné povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich užívať stavbu „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“ (najmä kolaudačné rozhodnutie resp. právoplatné osvedčenie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní),

- d) v prípade predĺženia termínu pre dokončenie stavby „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“, bude nájomné určené v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Trenčín, max. do výšky nájomného uvedeného v Prílohe č. 1 článok 3 ods. 1 písm. b) vo výške **12,- €/m<sup>2</sup>** ročne do právoplatného skolaudovania stavebného objektu, **max. na dobu 1 rok** a nájomca bude zaviazaný uzatvoriť dodatok k nájomnej zmluve v súlade s uznesením MsZ,
- e) v prípade, že nájomca nezíska všetky rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu stavby, alebo v prípade nedodržania termínu pre dokončenie stavby, a to z dôvodu:
1. nečinnosti orgánov rozhodujúcich v začatých konaniach, ktoré sú potrebné pre získanie rozhodnutí povoľujúcich uskutočniť dohodnutý druh stavby alebo rozhodnutí povoľujúcich užívať dohodnutý druh stavby,
  2. z dôvodu vyššej moci, pre ktorú nebolo možné pokračovať v správnych konaniach, pričom za vyššiu moc sa považuje mimoriadna, nepredvídateľná a neodvratiteľná udalosť, ktorá znemožňuje pokračovanie v správnych konaniach, najmä živelná pohroma, vojna, vojnový stav, výnimočný stav, alebo
  3. z dôvodu, že všetky rozhodnutia povoľujúce uskutočniť dohodnutý druh stavby a rozhodnutia povoľujúce užívať dohodnutý druh stavby boli príslušným správnym orgánom vydané, avšak kvôli podaniu odvolania, prípadne iných riadnych opravných prostriedkov, voči týmto rozhodnutiam alebo ktorémukoľvek z nich nenadobudli z tohto dôvodu právoplatnosť.
- sa nepovažuje za nedodržanie záväzkov zo strany nájomcu a nájomca má právo požiadať o predĺženie lehôt vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, čo podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne,
- f) doba realizácie stavebných prác na pozemkoch C-KN parc.č. 2315/628, C-KN parc.č. 2315/456 a C-KN parc.č. 2315/64 bude prebiehať v určenom čase

na základe dodatočne predloženého projektu organizácie výstavby, podľa ktorého Útvar mobility Mestského úradu v Trenčíne vydá Určenie dočasného dopravného značenia, prípadne uzávierky; mimo tejto stanovenej doby bude predmet nájmu prístupný bez obmedzenia,

- g) nájomca sa zaväzuje, že výstavbu stavby „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“, bude realizovať podľa podmienok stanovených Útvarom mobility Mestského úradu v Trenčíne,
- h) po kolaudácii bude stavba „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“, prevedená do vlastníctva Mesta Trenčín za kúpnu cenu vo výške 1,- €, pričom samotný prevod podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne,
- i) nájomca sa zaväzuje, že preberie na seba zodpovednosť za všetky škody alebo úrazy vzniknuté na predmete nájmu, a to až do doby protokolárneho odovzdania stavby, za účelom jej ďalšej správy a údržby,
- j) súčasťou nájomnej zmluvy budú aj ustanovenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom bude záväzok nájomcu ako budúceho predávajúceho previesť stavbu „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“ do vlastníctva Mesta Trenčín za kúpnu cenu vo výške 1,- €. Uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy podľa predchádzajúcej vety podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne. Vyzvať na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy bude oprávnená ktorákoľvek zo zmluvných strán v lehote do 6 mesiacov po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia resp. kolaudačného osvedčenia, za nasledovných podmienok :

- na stavbu „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“ bude riadne vydané súhlasné stanovisko vecne, miestne a funkčne príslušného cestného správneho orgánu pre užívanie miestnej komunikácie,
- po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia resp. kolaudačného osvedčenia, bude stavba „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“ protokolárne odovzdaná do vlastníctva Mesta Trenčín za účelom ich ďalšej správy a údržby,
- riadna kúpna zmluva bude zo strany Mesta Trenčín uzatvorená až po podpísaní súhlasného stanoviska zo strany budúceho správcu predmetnej stavby,

- zmluva o budúcej kúpnej zmluve sa uzatvára na dobu do uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy, najneskôr však do 5 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy,
- k) záväzky a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy je nájomca povinný previesť aj voči svojim prípadným nástupcom len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, prevod práv a povinností v rozpore s touto vetou je neplatný. Súhlas alebo nesúhlas na prevod práv a povinností určených nájomnou zmluvou udeľuje v mene mesta mestské zastupiteľstvo,
- l) záväzky a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy je nájomca oprávnený plniť aj prostredníctvom tretích osôb, na ktoré má priamy rozhodujúci vplyv alebo ktoré sú ním ovládané osobou (§ 66a Obchodného zákonníka),
- m) v prípade nedodržania povinnosti uvedenej v bode o) je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,-.€ a nájomca si vyhradzuje právo od tejto zmluvy odstúpiť,

### **ako prípad hodný osobitného zreteľa**

#### **Odôvodnenie :**

V roku 2020 bola medzi Mestom Trenčín ako prenajímateľom a ZINO, spol. s r.o. ako nájomcom uzatvorená Nájomná zmluva č. 29/2020, ktorej predmetom je prenájom pozemkov v k.ú. Trenčín časť C-KN parc.č. 2237/2 o výmere 70 m<sup>2</sup> a časť C-KN parc.č. 2315/628 o výmere 130 m<sup>2</sup>, za účelom realizácie stavebných objektov Komunikácie a spevnené plochy, Rozšírenie miestnej komunikácie v napojení na Ul. Mateja Bela a Rozšírenie miestnej komunikácie na Ul. Halalovka a to na základe požiadavky VMČ Juh.

Dňa 15.08.2025 bola medzi spoločnosťou ZINO spol. s r.o. a FITFABRIK s.r.o. uzatvorená Zmluva o prevode práv a povinností stavebníka, ktorej predmetom je prevod práv a povinností vyplývajúcich zo stavebných povolení resp. z rozhodnutí o predĺžení platnosti stavebných povolení, týkajúcich sa stavby „Multifunkčná hala Trenčín – JUH“ a stavby „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“. Prenájomom pozemkov si investor zabezpečí dostatočne iné právo k pozemkom v zmysle §139 od. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov resp. v súlade s § 65 ods. 1 Zákona č. 25/2025 Z.z. (Stavebný zákon).

Prenájom bude zrealizovaný v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s článkom 4 ods. 4 písm. l) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín.

Pri prenechaní majetku mesta do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, môže mesto znížiť cenu nájmu oproti všeobecnej hodnote majetku v zmysle článku 4 ods. 6 písm. d), bod XI) max. do výšky nájomného uvedeného v Prílohe č. 1. článok 3 ods. 7 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín.

V zmysle Znaleckého posudku č. 57/2025 vypracovaného znalcom Ing. Róbertom Fišárkom všeobecná hodnota nájmu pozemkov predstavuje 5,458 €/m<sup>2</sup> ročne.

Zámer prenechať nehnuteľný majetok vo vlastníctve Mesta Trenčín do nájmu podľa § 9aa ods. 2 písm. e) 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 25.11.2025.

**2/** v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p. v spojení s článkom 4 ods. 4 písm. l) a ods. 6 písm. d) bod XI) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín ([www.trencin.sk/samosprava/transparentny-trencin/smernice-a-dokumenty](http://www.trencin.sk/samosprava/transparentny-trencin/smernice-a-dokumenty)) **prenájom nehnuteľného majetku - pozemkov vrátane spevnených plôch v k.ú. Trenčín C-KN 2315/628** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 570 m<sup>2</sup>, **časť C-KN parc.č. 2315/456** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 90 m<sup>2</sup>, **časť C-KN parc.č. 2315/64** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5 m<sup>2</sup>, zapísané na LV č. 1 ako vlastník Mesto Trenčín v podiele 1/1-ina, pre spoločnosť **FITFABRIK s.r.o.** so sídlom Centrum I. 57/132, 018 41 Dubnica nad Váhom, **IČO : 56 544 662**, za účelom realizácie stavby „**Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín**“, v súlade s odsúhlasenou projektovou dokumentáciou podľa požiadaviek Mesta Trenčín, za cenu nájmu<sup>1</sup>, - € počas celej doby nájmu, v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Trenčín, za nasledovných podmienok:

- a) nájomná zmluva bude uzatvorená odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, zmysle § 47a ods. 2 zákona 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov do nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného osvedčenia na predmetnú stavbu,

- b) nájomca sa zaväzuje, že do 12 mesiacov odo dňa platnosti nájomnej zmluvy získa právoplatné overenie projektu stavby alebo iné rozhodnutie oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, v opačnom prípade nájomná zmluva zaniká,
- c) nájomca sa zaväzuje v termíne do 2 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, získať všetky právoplatné povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich užívať stavbu „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“ (najmä kolaudačné rozhodnutie resp. právoplatné osvedčenie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní),
- d) v prípade predĺženia termínu pre dokončenie stavby „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“, bude nájomné určené v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Trenčín, max. do výšky nájomného uvedeného v Prílohe č. 1 článok 3 ods. 1 písm. b) vo výške **12,- €/m<sup>2</sup>** ročne do právoplatného skolaudovania stavebného objektu, **max. na dobu 1 rok** a nájomca bude zaviazaný uzatvoriť dodatok k nájomnej zmluve v súlade s uznesením MsZ,
- e) v prípade, že nájomca nezíska všetky rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu stavby, alebo v prípade nedodržania termínu pre dokončenie stavby, a to z dôvodu:
1. nečinnosti orgánov rozhodujúcich v začatých konaniach, ktoré sú potrebné pre získanie rozhodnutí povoľujúcich uskutočniť dohodnutý druh stavby alebo rozhodnutí povoľujúcich užívať dohodnutý druh stavby,
  2. z dôvodu vyššej moci, pre ktorú nebolo možné pokračovať v správnych konaniach, pričom za vyššiu moc sa považuje mimoriadna, nepredvídateľná a neodvratiteľná udalosť, ktorá znemožňuje pokračovanie v správnych konaniach, najmä živelná pohroma, vojna, vojnový stav, výnimočný stav, alebo
  3. z dôvodu, že všetky rozhodnutia povoľujúce uskutočniť dohodnutý druh stavby a rozhodnutia povoľujúce užívať dohodnutý druh stavby boli príslušným správnym orgánom vydané, avšak kvôli podaniu odvolania, prípadne iných riadnych opravných prostriedkov, voči týmto

rozhodnutiam alebo ktorémukoľvek z nich nenadobudli z tohto dôvodu právoplatnosť

sa nepovažuje za nedodržanie záväzkov zo strany nájomcu a nájomca má právo požiadať o predĺženie lehôt vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, čo podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne

- f) doba realizácie stavebných prác na pozemkoch C-KN parc.č. 2315/628, C-KN parc.č. 2315/456 a C-KN parc.č. 2315/64 bude prebiehať v určenom čase na základe dodatočne predloženého projektu organizácie výstavby, podľa ktorého Útvar mobility Mestského úradu v Trenčíne vydá Určenie dočasného dopravného značenia, prípadne uzávierky; mimo tejto stanovenej doby bude predmet nájmu prístupný bez obmedzenia,
- g) nájomca sa zaväzuje, že výstavbu stavby „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“, bude realizovať podľa podmienok stanovených Útvarom mobility Mestského úradu v Trenčíne,
- h) po kolaudácii bude stavba „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“, prevedená do vlastníctva Mesta Trenčín za kúpnu cenu vo výške 1,- €, pričom samotný prevod podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne,
- i) nájomca sa zaväzuje, že preberie na seba zodpovednosť za všetky škody alebo úrazy vzniknuté na predmete nájmu, a to až do doby protokolárneho odovzdania stavby, za účelom jej ďalšej správy a údržby,
- j) súčasťou nájomnej zmluvy budú aj ustanovenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom bude záväzok nájomcu ako budúceho predávajúceho previesť stavbu „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“ do vlastníctva Mesta Trenčín za kúpnu cenu vo výške 1,- €. Uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy podľa predchádzajúcej vety podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne. Vyzvať na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy bude oprávnená ktorákoľvek zo zmluvných strán v lehote do 6 mesiacov po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia resp. kolaudačného osvedčenia, za nasledovných podmienok :
  - na stavbu „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“ bude riadne vydané súhlasné stanovisko vecne, miestne a funkčne príslušného cestného správneho orgánu pre užívanie miestnej komunikácie,

- po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia resp. kolaudačného osvedčenia, bude stavba „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“ protokolárne odovzdaná do vlastníctva Mesta Trenčín za účelom ich ďalšej správy a údržby,
  - riadna kúpna zmluva bude zo strany Mesta Trenčín uzatvorená až po podpísaní súhlasného stanoviska zo strany budúceho správcu predmetnej stavby,
  - zmluva o budúcej kúpnej zmluve sa uzatvára na dobu do uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy, najneskôr však do 5 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy,
- k) záväzky a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy je nájomca povinný previesť aj voči svojim prípadným nástupcom len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, prevod práv a povinností v rozpore s touto vetou je neplatný. Súhlas alebo nesúhlas na prevod práv a povinností určených nájomnou zmluvou udeľuje v mene mesta mestské zastupiteľstvo,
- l) záväzky a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy je nájomca oprávnený plniť aj prostredníctvom tretích osôb, na ktoré má priamy rozhodujúci vplyv alebo ktoré sú ním ovládané osobou (§ 66a Obchodného zákonníka),
- m) v prípade nedodržania povinnosti uvedenej v bode o) je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,-€ a nájomca si vyhradzuje právo od tejto zmluvy odstúpiť,

#### **Odôvodnenie :**

V roku 2020 bola medzi Mestom Trenčín ako prenajímateľom a ZINO, spol. s r.o. ako nájomcom uzatvorená Nájomná zmluva č. 29/2020, ktorej predmetom je prenájom pozemkov v k.ú. Trenčín časť C-KN parc.č. 2237/2 o výmere 70 m<sup>2</sup> a časť C-KN parc.č. 2315/628 o výmere 130 m<sup>2</sup>, za účelom realizácie stavebných objektov Komunikácie a spevnené plochy, Rozšírenie miestnej komunikácie v napojení na Ul. Mateja Bela a Rozšírenie miestnej komunikácie na Ul. Halalovka a to na základe požiadavky VMČ Juh.

Dňa 15.08.2025 bola medzi spoločnosťou ZINO spol. s r.o. a FITFABRIK s.r.o. uzatvorená Zmluva o prevode práv a povinností stavebníka, ktorej predmetom je prevod práv a povinností vyplývajúcich zo stavebných povolení resp. z rozhodnutí

o predĺžení platnosti stavebných povolení, týkajúcich sa stavby „Multifunkčná hala Trenčín – JUH“ a stavby „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“.

Prenájomom pozemkov si investor zabezpečí dostatočne iné právo k pozemkom v zmysle §139 od. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov resp. v súlade s § 65 ods. 1 Zákona č. 25/2025 Z.z. (Stavebný zákon).

Prenájom bude zrealizovaný v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s článkom 4 ods. 4 písm. l) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín.

Pri prenechaní majetku mesta do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, môže mesto znížiť cenu nájmu oproti všeobecnej hodnote majetku v zmysle článku 4 ods. 6 písm. d), bod XI) max. do výšky nájomného uvedeného v Prílohe č. 1. článok 3 ods. 7 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín.

V zmysle Znaleckého posudku č. 57/2025 vypracovaného znalcom Ing. Róbertom Fišárkom všeobecná hodnota nájmu pozemkov predstavuje 5,458 €/m<sup>2</sup> ročne.

Zámer prenechať nehnuteľný majetok vo vlastníctve Mesta Trenčín do nájmu podľa § 9aa ods. 2 písm. e) 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 25.11.2025.

**sa nahrádza textom:**

**C)**

1/ v zmysle § 9 ods. 1 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p. a v spojení so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín, **spôsob prenechania nehnuteľného majetku** – pozemkov vrátane spevnených plôch v k.ú. Trenčín **C-KN 2315/628** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 570 m<sup>2</sup>, **časť C-KN parc.č. 2315/456** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 90 m<sup>2</sup>, **časť C-KN parc.č. 2315/64** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5 m<sup>2</sup>, zapísané na LV č. 1 ako vlastníci Mesto Trenčín v podiele 1/1-ina, **do nájmu** pre spoločnosť **FITFABRIK s.r.o.** so sídlom Centrum I. 57/132, 018 41 Dubnica nad Váhom, **IČO : 56 544 662**, za účelom realizácie stavby „**Prepojenie ul. Mateja Bela a ul.**

**Halalovka, Trenčín**“, v súlade s odsúhlasenou projektovou dokumentáciou podľa požiadaviek Mesta Trenčín, za cenu nájmu 1,- € počas celej doby nájmu, v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Trenčín, za nasledovných podmienok:

- a) nájomná zmluva bude uzatvorená odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, zmysle § 47a ods. 2 zákona 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov do nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného osvedčenia na predmetnú stavbu,
- b) nájomca sa zaväzuje, že do 12 mesiacov odo dňa platnosti nájomnej zmluvy získa právoplatné overenie projektu stavby alebo iné rozhodnutie oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, v opačnom prípade nájomná zmluva zaniká,
- c) nájomca sa zaväzuje v termíne do 2 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, získať všetky právoplatné povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich užívať stavbu „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“ (najmä kolaudačné rozhodnutie resp. právoplatné osvedčenie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní),
- d) v prípade predĺženia termínu pre dokončenie stavby „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“, bude nájomné určené v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Trenčín, max. do výšky nájomného uvedeného v Prílohe č. 1 článok 3 ods. 1 písm. b) vo výške **12,- €/m<sup>2</sup>** ročne do právoplatného skolaudovania stavebného objektu, **max. na dobu 1 rok** a nájomca bude zaviazaný uzatvoriť dodatok k nájomnej zmluve v súlade s uznesením MsZ,
- e) v prípade, že nájomca nezíska všetky rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu stavby, alebo v prípade nedodržania termínu pre dokončenie stavby, a to z dôvodu:
  1. nečinnosti orgánov rozhodujúcich v začatých konaniach, ktoré sú potrebné pre získanie rozhodnutí povoľujúcich uskutočniť dohodnutý druh stavby alebo rozhodnutí povoľujúcich užívať dohodnutý druh stavby,

2. z dôvodu vyššej moci, pre ktorú nebolo možné pokračovať v správnych konaniach, pričom za vyššiu moc sa považuje mimoriadna, nepredvídateľná a neodvratiteľná udalosť, ktorá znemožňuje pokračovanie v správnych konaniach, najmä živelná pohroma, vojna, vojnový stav, výnimočný stav, alebo
3. z dôvodu, že všetky rozhodnutia povoľujúce uskutočniť dohodnutý druh stavby a rozhodnutia povoľujúce užívať dohodnutý druh stavby boli príslušným správnym orgánom vydané, avšak kvôli podaniu odvolania, prípadne iných riadnych opravných prostriedkov, voči týmto rozhodnutiam alebo ktorémukoľvek z nich nenadobudli z tohto dôvodu právoplatnosť.

sa nepovažuje za nedodržanie záväzkov zo strany nájomcu a nájomca má právo požiadať o predĺženie lehôt vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, čo podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne,

- f) doba realizácie stavebných prác na pozemkoch C-KN parc.č. 2315/628, C-KN parc.č. 2315/456 a C-KN parc.č. 2315/64 bude prebiehať v určenom čase na základe dodatočne predloženého projektu organizácie výstavby, podľa ktorého Útvar mobility Mestského úradu v Trenčíne vydá Určenie dočasného dopravného značenia, prípadne uzávierky; mimo tejto stanovenej doby bude predmet nájmu prístupný bez obmedzenia,
- g) nájomca sa zaväzuje, že výstavbu stavby „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“, bude realizovať podľa podmienok stanovených Útvarom mobility Mestského úradu v Trenčíne,
- h) po kolaudácii bude stavba „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“, prevedená do vlastníctva Mesta Trenčín za kúpnu cenu vo výške 1,- € , pričom samotný prevod podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne,
- i) nájomca sa zaväzuje, že preberie na seba zodpovednosť za všetky škody alebo úrazy vzniknuté na predmete nájmu, a to až do doby protokolárneho odovzdania stavby, za účelom jej ďalšej správy a údržby,
- j) súčasťou nájomnej zmluvy budú aj ustanovenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom bude záväzok nájomcu ako budúceho predávajúceho previesť stavbu „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“ do vlastníctva Mesta Trenčín za kúpnu cenu vo výške 1,- € .

Uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy podľa predchádzajúcej vety podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne. Vyzvať na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy bude oprávnená ktorákoľvek zo zmluvných strán v lehote do 6 mesiacov po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia resp. kolaudačného osvedčenia, za nasledovných podmienok :

- na stavbu „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“ bude riadne vydané súhlasné stanovisko vecne, miestne a funkčne príslušného cestného správneho orgánu pre užívanie miestnej komunikácie,
  - po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia resp. kolaudačného osvedčenia, bude stavba „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“ protokolárne odovzdaná do vlastníctva Mesta Trenčín za účelom ich ďalšej správy a údržby,
  - riadna kúpna zmluva bude zo strany Mesta Trenčín uzatvorená až po podpísaní súhlasného stanoviska zo strany budúceho správcu predmetnej stavby,
  - zmluva o budúcej kúpnej zmluve sa uzatvára na dobu do uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy, najneskôr však do 5 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy,
- k) záväzky a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy je nájomca povinný previesť aj voči svojim prípadným nástupcom len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, prevod práv a povinností v rozpore s touto vetou je neplatný. Súhlas alebo nesúhlas na prevod práv a povinností určených nájomnou zmluvou udeľuje v mene mesta mestské zastupiteľstvo,
- l) záväzky a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy je nájomca oprávnený plniť aj prostredníctvom tretích osôb, na ktoré má priamy rozhodujúci vplyv alebo ktoré sú ním ovládané osobou (§ 66a Obchodného zákonníka),
- m) v prípade nedodržania povinnosti uvedenej v bode k) je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,-€ a nájomca si vyhradzuje právo od tejto zmluvy odstúpiť,

**ako prípad hodný osobitného zreteľa**

## **Odôvodnenie :**

V roku 2020 bola medzi Mestom Trenčín ako prenajímateľom a ZINO, spol. s r.o. ako nájomcom uzatvorená Nájomná zmluva č. 29/2020, ktorej predmetom je prenájom pozemkov v k.ú. Trenčín časť C-KN parc.č. 2237/2 o výmere 70 m<sup>2</sup> a časť C-KN parc.č. 2315/628 o výmere 130 m<sup>2</sup>, za účelom realizácie stavebných objektov Komunikácie a spevnené plochy, Rozšírenie miestnej komunikácie v napojení na Ul. Mateja Bela a Rozšírenie miestnej komunikácie na Ul. Halalovka a to na základe požiadavky VMČ Juh.

Dňa 15.08.2025 bola medzi spoločnosťou ZINO spol. s r.o. a FITFABRIK s.r.o. uzatvorená Zmluva o prevode práv a povinností stavebníka, ktorej predmetom je prevod práv a povinností vyplývajúcich zo stavebných povolení resp. z rozhodnutí o predĺžení platnosti stavebných povolení, týkajúcich sa stavby „Multifunkčná hala Trenčín – JUH“ a stavby „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“. Prenájomom pozemkov si investor zabezpečí dostatočne iné právo k pozemkom v zmysle §139 od. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov resp. v súlade s § 65 ods. 1 Zákona č. 25/2025 Z.z. (Stavebný zákon).

Prenájom bude zrealizovaný v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s článkom 4 ods. 4 písm. l) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín.

Pri prenechaní majetku mesta do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, môže mesto znížiť cenu nájmu oproti všeobecnej hodnote majetku v zmysle článku 4 ods. 6 písm. d), bod XI) max. do výšky nájomného uvedeného v Prílohe č. 1. článok 3 ods. 7 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín.

V zmysle Znaleckého posudku č. 57/2025 vypracovaného znalcom Ing. Róbertom Fišárkom všeobecná hodnota nájmu pozemkov predstavuje 5,458 €/m<sup>2</sup> ročne.

Zámer prenechať nehnuteľný majetok vo vlastníctve Mesta Trenčín do nájmu podľa § 9aa ods. 2 písm. e) 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 25.11.2025.

2/ v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p. v spojení s článkom 4 ods. 4 písm. l) a ods. 6 písm. d) bod XI) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín ([www.trencin.sk/samosprava/transparentny-trencin/smernice-a-dokumenty](http://www.trencin.sk/samosprava/transparentny-trencin/smernice-a-dokumenty)) **prenájom nehnuteľného majetku** - pozemkov vrátane spevnených plôch v k.ú. Trenčín **C-KN 2315/628** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 570 m<sup>2</sup>, **časť C-KN parc.č. 2315/456** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 90 m<sup>2</sup>, časť **C-KN parc.č. 2315/64** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5 m<sup>2</sup>, zapísané na LV č. 1 ako vlastník Mesto Trenčín v podiele 1/1-ina, pre spoločnosť **FITFABRIK s.r.o.** so sídlom Centrum I. 57/132, 018 41 Dubnica nad Váhom, **IČO : 56 544 662**, za účelom realizácie stavby „**Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín**“, v súlade s odsúhlasenou projektovou dokumentáciou podľa požiadaviek Mesta Trenčín, za cenu nájmu<sup>1</sup>, - € počas celej doby nájmu, v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Trenčín, za nasledovných podmienok:

- a) nájomná zmluva bude uzatvorená odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, zmysle § 47a ods. 2 zákona 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov do nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného osvedčenia na predmetnú stavbu,
- b) nájomca sa zaväzuje, že do 12 mesiacov odo dňa platnosti nájomnej zmluvy získa právoplatné overenie projektu stavby alebo iné rozhodnutie oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, v opačnom prípade nájomná zmluva zaniká,
- c) nájomca sa zaväzuje v termíne do 2 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia oprávňujúceho nájomcu v zmysle platnej legislatívy uskutočniť dohodnutý druh výstavby, získať všetky právoplatné povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich užívať stavbu „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“ (najmä kolaudačné rozhodnutie resp. právoplatné osvedčenie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní),
- d) v prípade predĺženia termínu pre dokončenie stavby „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“, bude nájomné určené v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Trenčín, max. do výšky nájomného uvedeného v Prílohe č. 1 článok 3 ods. 1 písm. b) vo výške **12,-**

**€/m<sup>2</sup>** ročne do právoplatného skolaudovania stavebného objektu, **max. na dobu 1 rok** a nájomca bude zaviazaný uzatvoriť dodatok k nájomnej zmluve v súlade s uznesením MsZ,

- e) v prípade, že nájomca nezíska všetky rozhodnutia oprávňujúce nájomcu v zmysle platnej právnej úpravy uskutočniť výstavbu stavby, alebo v prípade nedodržania termínu pre dokončenie stavby, a to z dôvodu:
1. nečinnosti orgánov rozhodujúcich v začatých konaniach, ktoré sú potrebné pre získanie rozhodnutí povoľujúcich uskutočniť dohodnutý druh stavby alebo rozhodnutí povoľujúcich užívať dohodnutý druh stavby,
  2. z dôvodu vyššej moci, pre ktorú nebolo možné pokračovať v správnych konaniach, pričom za vyššiu moc sa považuje mimoriadna, nepredvídateľná a neodvratiteľná udalosť, ktorá znemožňuje pokračovanie v správnych konaniach, najmä živelná pohroma, vojna, vojnový stav, výnimočný stav, alebo
  3. z dôvodu, že všetky rozhodnutia povoľujúce uskutočniť dohodnutý druh stavby a rozhodnutia povoľujúce užívať dohodnutý druh stavby boli príslušným správnym orgánom vydané, avšak kvôli podaniu odvolania, prípadne iných riadnych opravných prostriedkov, voči týmto rozhodnutiam alebo ktorémukoľvek z nich nenadobudli z tohto dôvodu právoplatnosť

sa nepovažuje za nedodržanie záväzkov zo strany nájomcu a nájomca má právo požiadať o predĺženie lehôt vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, čo podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne

- f) doba realizácie stavebných prác na pozemkoch C-KN parc.č. 2315/628, C-KN parc.č. 2315/456 a C-KN parc.č. 2315/64 bude prebiehať v určenom čase na základe dodatočne predloženého projektu organizácie výstavby, podľa ktorého Útvar mobility Mestského úradu v Trenčíne vydá Určenie dočasného dopravného značenia, prípadne uzávierky; mimo tejto stanovenej doby bude predmet nájmu prístupný bez obmedzenia,
- g) nájomca sa zaväzuje, že výstavbu stavby „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“, bude realizovať podľa podmienok stanovených Útvarom mobility Mestského úradu v Trenčíne,

- h) po kolaudácii bude stavba „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“, prevedená do vlastníctva Mesta Trenčín za kúpnu cenu vo výške 1,- €, pričom samotný prevod podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne,
- i) nájomca sa zaväzuje, že preberie na seba zodpovednosť za všetky škody alebo úrazy vzniknuté na predmete nájmu, a to až do doby protokolárneho odovzdania stavby, za účelom jej ďalšej správy a údržby,
- j) súčasťou nájomnej zmluvy budú aj ustanovenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom bude záväzok nájomcu ako budúceho predávajúceho previesť stavbu „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“ do vlastníctva Mesta Trenčín za kúpnu cenu vo výške 1,- €. Uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy podľa predchádzajúcej vety podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne. Vyzvať na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy bude oprávnená ktorákoľvek zo zmluvných strán v lehote do 6 mesiacov po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia resp. kolaudačného osvedčenia, za nasledovných podmienok :
- na stavbu „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“ bude riadne vydané súhlasné stanovisko vecne, miestne a funkčne príslušného cestného správneho orgánu pre užívanie miestnej komunikácie,
  - po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia resp. kolaudačného osvedčenia, bude stavba „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“ protokolárne odovzdaná do vlastníctva Mesta Trenčín za účelom ich ďalšej správy a údržby,
  - riadna kúpna zmluva bude zo strany Mesta Trenčín uzatvorená až po podpísaní súhlasného stanoviska zo strany budúceho správcu predmetnej stavby,
  - zmluva o budúcej kúpnej zmluve sa uzatvára na dobu do uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy, najneskôr však do 5 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy,
- k) záväzky a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy je nájomca povinný previesť aj voči svojim prípadným nástupcom len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, prevod práv a povinností v rozpore

- s touto vetou je neplatný. Súhlas alebo nesúhlas na prevod práv a povinností určených nájomnou zmluvou udeľuje v mene mesta mestské zastupiteľstvo,
- l) záväzky a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy je nájomca oprávnený plniť aj prostredníctvom tretích osôb, na ktoré má priamy rozhodujúci vplyv alebo ktoré sú ním ovládané osobou (§ 66a Obchodného zákonníka),
  - m) v prípade nedodržania povinnosti uvedenej v bode k) je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,-€ a nájomca si vyhradzuje právo od tejto zmluvy odstúpiť,

### **Odôvodnenie :**

V roku 2020 bola medzi Mestom Trenčín ako prenajímateľom a ZINO, spol. s r.o. ako nájomcom uzatvorená Nájomná zmluva č. 29/2020, ktorej predmetom je prenájom pozemkov v k.ú. Trenčín časť C-KN parc.č. 2237/2 o výmere 70 m<sup>2</sup> a časť C-KN parc.č. 2315/628 o výmere 130 m<sup>2</sup>, za účelom realizácie stavebných objektov Komunikácie a spevnené plochy, Rozšírenie miestnej komunikácie v napojení na Ul. Mateja Bela a Rozšírenie miestnej komunikácie na Ul. Halalovka a to na základe požiadavky VMČ Juh.

Dňa 15.08.2025 bola medzi spoločnosťou ZINO spol. s r.o. a FITFABRIK s.r.o. uzatvorená Zmluva o prevode práv a povinností stavebníka, ktorej predmetom je prevod práv a povinností vyplývajúcich zo stavebných povolení resp. z rozhodnutí o predĺžení platnosti stavebných povolení, týkajúcich sa stavby „Multifunkčná hala Trenčín – JUH“ a stavby „Prepojenie ul. Mateja Bela a ul. Halalovka, Trenčín“.

Prenájomom pozemkov si investor zabezpečí dostatočne iné právo k pozemkom v zmysle §139 od. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov resp. v súlade s § 65 ods. 1 Zákona č. 25/2025 Z.z. (Stavebný zákon).

Prenájom bude zrealizovaný v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s článkom 4 ods. 4 písm. l) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín.

Pri prenechaní majetku mesta do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, môže mesto znížiť cenu nájmu oproti všeobecnej hodnote majetku v zmysle článku 4 ods. 6 písm. d), bod XI) max. do výšky nájomného uvedeného v Prílohe č. 1. článok 3 ods. 7 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín.

V zmysle Znaleckého posudku č. 57/2025 vypracovaného znalcom Ing. Róbertom Fišárkom všeobecná hodnota nájmu pozemkov predstavuje 5,458 €/m<sup>2</sup> ročne.

Zámer prenechať nehnuteľný majetok vo vlastníctve Mesta Trenčín do nájmu podľa § 9aa ods. 2 písm. e) 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 25.11.2025.

**Mgr. Richard Rybníček**  
**primátor mesta**

**Ing. Jaroslav Pagáč**  
**prednosta mestského úradu**

V Trenčíne dňa 04.03.2026