

Mestský úrad v Trenčíne

Mestské zastupiteľstvo
v Trenčíne

V Trenčíne dňa 15.04.2026

Návrh

**na uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve pre spoločnosť Rezidencia
Karpatská s.r.o.**

Predkladá:

Ing. Gabriela Vanková
vedúca Útvaru majetku mesta

Návrh na uznesenie:

na osobitnej prílohe

Spracovali:

Ing. Gabriela Vanková
vedúca Útvaru majetku mesta

Pavol Forgáč
Útvar majetku mesta

Zodpovedná osoba:

Pavol Forgáč
útvar majetku mesta

Vypracované dňa 25.02.2026

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne na svojom zasadnutí dňa 15.04.2026

schvaľuje

návrh na uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve medzi budúcim kupujúcim **Mestom Trenčín** a budúcim predávajúcim spoločnosťou **Rezidencia Karpatská s.r.o.**, Legionárska 7735/31B, 911 01 Trenčín, IČO: 56 605 447 v súvislosti so stavbou „**REZIDENCIA KARPATSKÁ TRENČÍN**“ v k.ú. **Trenčianske Biskupice** nasledovne:

1/ Predmet zmluvy a kúpna cena:

Závazok budúceho predávajúceho predať a budúceho kupujúceho kúpiť stavebný objekt **SO 300.08 ROZŠÍRENIE VEREJNÉHO VODOVODU** (ďalej len „**Verejný vodovod**“), nachádzajúci sa na pozemkoch v k.ú. **Trenčianske Biskupice**, za kúpnu cenu vo výške **1,- €/stavebný objekt**, v súlade s projektovou dokumentáciou na stavbu „**REZIDENCIA KARPATSKÁ TRENČÍN**“.

2/ Účel zmluvy:

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

3/ Podmienky uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy:

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

- a)** budúci predávajúci bude v čase uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy výlučným vlastníkom stavebného objektu **Verejný vodovod**,
- b)** riadna kúpna zmluva na stavebný objekt **Verejný vodovod** nadobudne účinnosť v deň nasledujúci po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená, nie však skôr ako dňom nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného osvedčenia, v súlade s § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka,
- c)** budúci predávajúci je povinný dodržať podmienky, ktoré budú uvedené vo vyjadrení spoločnosti Trenčianske vodárne a kanalizácie, a.s. skratka

obchodného mena: TVK a.s. Trenčín, IČO: 36 302 724 k projektovej dokumentácii pre vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere,

d) Mesto Trenčín bude mať uzatvorený dodatok k Zmluve o správe a prevádzke s odborne spôsobilou osobou na prevádzkovanie vodovodnej a kanalizačnej infraštruktúry zo dňa 30.03.2023, predmetom ktorého bude úprava práv a povinností zmluvných strán pri správe a prevádzkovaní stavebných objektov **Verejný vodovod** stavby „**REZIDENCIA KARPATSKÁ TRENČÍN**“, a to v súlade so zákonom č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach, ktorý nadobudne účinnosť v deň nasledujúci po dni, v ktorom bude dodatok zverejnený, nie však skôr ako dňom nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia resp. kolaudačného osvedčenia na stavbu „**REZIDENCIA KARPATSKÁ TRENČÍN**“, **Verejný vodovod** v súlade s § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka. Dodatok k zmluve o správe a prevádzke bude uzatvorený v lehote do 30 dní odo dňa doručenia právoplatného kolaudačného rozhodnutia resp. kolaudačného osvedčenia na predmetnú stavbu,

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

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

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

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

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

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

j) podmienky uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy na predaj stavebného objektu do vlastníctva Mesta Trenčín podliehajú schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne,

k) budúci predávajúci v postavení prevodcu sa zaväzuje uzatvoriť Zmluvu o prevode práv a povinností, v zmysle ktorej postúpi Nadobúdateľovi (budúcemu vlastníkovi stavby) všetky práva a povinnosti, ktoré môže Prevodca ako objednávateľ uplatniť voči Zhotoviteľovi v súvislosti s vadami diela podľa § 560 a nasl.

Obchodného zákonníka na základe Zmluvy o dielo a/alebo príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky, a to najmä, nie však výlučne nároky z vadného vykonania diela vrátane skrytých väd, právnych väd diela a záruky za akosť diela,

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

4/ Výzva na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy:

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

5/ Doba platnosti zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy:

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

6/ Iné právo k pozemkom dotknutých stavbou:

V prípade, že stavebný objekt **Verejný vodovod** sa bude nachádzať na pozemkoch vo vlastníctve Mesta Trenčín, budúci predávajúci je povinný v súlade s § 65 ods. 1 Zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov zabezpečiť si dostatočne iné právo k pozemku dotknutého stavbou, a to formou uzatvorenia nájomnej zmluvy počas doby výstavby, čo podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne.

Budúci predávajúci je oprávnený previesť všetky práva a povinnosti súvisiace s týmto predmetom konania na tretiu osobu, ktorá ich na základe dohody s budúcim predávajúcim nadobudne a prevezme v plnom rozsahu. Zmluvné strany dotknuté týmto uznesením sú povinné poskytnúť potrebnú súčinnosť pri uskutočnení tohto prevodu práv a povinností a bez zbytočného odkladu si vzájomne oznamovať všetky skutočnosti a informácie, ktoré môžu mať vplyv na ich plnenie.

Odôvodnenie:

Žiadateľ spoločnosť **Rezidencia Karpatská s.r.o.** má zámer realizovať stavbu „**REZIDENCIA KARPATSKÁ TRENČÍN**“, ktorej súčasťou je stavebný objekt SO 300.08 ROZŠÍRENIE VEREJNÉHO VODOVODU v súlade s projektovou dokumentáciou. Ide o výstavbu rezidenčného obytného súboru, ktorý pozostáva zo 4 samostatných bytových domov so spoločným suterénom, v ktorom je situované parkovanie, na Ul. Karpatská, mestská časť Trenčín - Noviny. Pozemok na výstavbu pozostáva z viacerých parciel situovaných v intraviláne a susedí s hrádzou rieky Váh, detským ihriskom a kruhovou križovatkou na Ul. Karpatská.

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

vlastníkom a subjektom verejného práva a podmienkou pre vydanie kolaudačného osvedčenia je zmluva o prevode vlastníctva verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie medzi vlastníkom stavby a subjektom verejného práva. Na verejnom vodovode alebo verejnej kanalizácii nemôže vzniknúť vecné bremeno, záložné právo ani práva s podobným obsahom a účinkami v prospech iného ako subjektu verejného práva.

Lokalizácia nehnuteľností : k.ú. Trenčianske Biskupice, Ul. Karpatská

Dopad na rozpočet : budúci výdaj

Návrh je v súlade s Programom hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja mesta Trenčín na roky 2023-2029 s výhľadom do roku 2050.

Na základe uvedeného Mestský úrad v Trenčíne navrhuje schváliť uznesenie tak, ako je uvedené v návrhu.

