



# Mestské zastupiteľstvo mesta Trnava

---

1. mimoriadne zasadnutie  
MZ mesta Trnava  
dňa 15. 5. 2015

Bod programu MZ č. : 1  
Materiál č. : 1

## **Predaj pozemku v areáli Slávia na Rybníkovej ulici v Trnave** **- návrh kúpnej zmluvy**

*/RELAX - TEAM s.r.o., Trnava/*

Návrh predkladá:

Majetková komisia

Návrh spracoval:

JUDr. Petra Klembarová  
odbor právny a majetkový

Spracované dňa 12. mája 2015

Zodpovedá : JUDr. Jana Tomašovičová

Číslo spisu : 27760/2015

## Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo mesta Trnava po prerokovaní:

### 1. Schvaľuje

**spôsob prevodu vlastníctva majetku Mesta Trnava** – pozemku označeného ako **parc. registra „C“ č. 3545/1** – ostatné plochy, s výmerou 14 980 m<sup>2</sup>, zapísaného na liste vlastníctva č. 5000, pre k. ú. Trnava, obec Trnava, okres Trnava, **kúpnu zmluvou** z vlastníctva Mesta Trnava do vlastníctva obchodnej spoločnosti RELAX - TEAM s.r.o., Rybníková 16, Trnava, IČO: 31 414 893, z dôvodu hodného osobitného zreteľa, v zmysle ustanovenia § 9a odsek 8, písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, spočívajúceho v skutočnosti, že obchodná spoločnosť RELAX - TEAM s.r.o., Rybníková 16, Trnava, IČO: 31 414 893 na opísanom pozemku, ktorý bude predmetom prevodu podľa kúpnej zmluvy, vybuduje areál letného kúpaliska ako časť vodného komplexu prístupného verejnosti a tým súčasne zrealizuje vlastnú investíciu do revitalizácie areálu letného kúpaliska, čím bude naplnený aj verejnoprospešný účel.

### 2. Schvaľuje

**prevod** nehnuteľnosti - pozemku označeného ako **parc. registra „C“ č. 3545/1** – ostatné plochy, s výmerou 14 980 m<sup>2</sup>, zapísaného na liste vlastníctva č. 5000, pre k. ú. Trnava, obec Trnava, okres Trnava, **kúpnu zmluvou** z vlastníctva Mesta Trnava do vlastníctva obchodnej spoločnosti RELAX - TEAM s.r.o., Rybníková 16, Trnava, IČO: 31 414 893, za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 750 000,00 eur, z dôvodu hodného osobitného zreteľa, v zmysle ustanovenia § 9a odsek 8, písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, spočívajúceho v skutočnosti, že obchodná spoločnosť RELAX - TEAM s.r.o., Rybníková 16, Trnava, IČO: 31 414 893 na opísanom pozemku, ktorý bude predmetom prevodu podľa kúpnej zmluvy, vybuduje areál letného kúpaliska ako časť vodného komplexu prístupného verejnosti a tým súčasne zrealizuje vlastnú investíciu do revitalizácie areálu letného kúpaliska, čím bude naplnený aj verejnoprospešný účel.

### 3. Schvaľuje

**zaplatenie kúpnej ceny** za prevod nehnuteľnosti podľa bodu 1 a 2 tohto uznesenia kúpnu zmluvou v celkovej výške 750 000,00 eur obchodnou spoločnosťou RELAX - TEAM s.r.o., Rybníková 16, Trnava, IČO: 31 414 893 v prospech Mesta Trnava **v splátkach** nasledovne:

- prvá časť kúpnej ceny vo výške *100 000,00 eur* bude uhradená do 5 dní odo dňa uzavretia kúpnej zmluvy,
- zvyšná časť kúpnej ceny vo výške *650 000,00 eur* bude uhradená v rovnomerných mesačných splátkach po dobu 12 rokov, t. j. po dobu 144 mesiacov v nasledovnom rozsahu:
  - a) počnúc dňom 1. 1. 2016 bude uhrádzaná do konca každého jednotlivého kalendárneho mesiaca plynúceho odo dňa 1.1.2016 mesačná splátka kúpnej ceny vo výške *4 514,00 eura* zvýšená o úroky až do 30.11.2028;
  - b) následne do 31.12.2028 bude uhradená posledná splátka kúpnej ceny vo výške *4 498,00 eura* zvýšená o úroky,

pričom *zvyšná časť* kúpnej ceny vo výške 650 000,00 eur a postupne znižovaná o jednotlivé splátky, *bude úročená* priemernou úrokovou mierou z úverov obchodných bánk poskytnutých v eurách rezidentom eurozóny, zverejňovanou Národnou bankou Slovenska a upravovanou pravidelne každé tri roky, vždy ku dňu výročia podpísania

kúpnej zmluvy, podľa hodnoty zverejnenej Národnou bankou Slovenska, až do úplného zaplataenia zvyšnej časti kúpnej ceny.

#### **4. Schvaľuje**

**uzatvorenie kúpnej zmluvy**, predmetom ktorej zmluvy je prevod nehnuteľnosti podľa bodu 1 a 2 tohto uznesenia z vlastníctva Mesta Trnava do vlastníctva obchodnej spoločnosti RELAX - TEAM s.r.o., Rybníková 16, Trnava, IČO: 31 414 893, a ktorej text kúpnej zmluvy tvorí neoddeliteľnú *prílohu č. 1* tohto uznesenia.

#### **5. Schvaľuje**

**zriadenie predkupného práva** ako vecného práva **v prospech Mesta Trnava**, spočívajúceho v povinnosti obchodnej spoločnosti RELAX - TEAM s.r.o., Rybníková 16, Trnava, IČO: 31 414 893 ponúknuť nehnuteľnosť podľa bodu 1 a 2 tohto uznesenia na kúpu Mestu Trnava za cenových podmienok podľa ustanovenia § 606 Občianskeho zákonníka (za cenu ponúknutú niekým iným), pre prípad, ak by nehnuteľnosť podľa bodu 1 a 2 tohto uznesenia chcela obchodná spoločnosť RELAX - TEAM s.r.o., Rybníková 16, Trnava, IČO: 31 414 893 predať alebo inak scudzit'.

#### **6. Ukladá**

Mestskému úradu v Trnave

predložiť primátorovi mesta na podpis kúpnu zmluvu

Termín: do 30. 5. 2015

## Dôvodová správa

Spoločnosť RELAX - TEAM s.r.o., Rybníková 16, Trnava, IČO: 31 414 893 (ďalej len „Investor“) predložila Mestu Trnava žiadosť o odkúpenie pozemku zapísaného na liste vlastníctva č. 5000, pre k. ú. Trnava, obec Trnava, okres Trnava, označeného ako **parc. registra „C“ č. 3545/1** – ostatné plochy, s výmerou 14 980 m<sup>2</sup> (ďalej len „Pozemok“).

Účelom odkúpenia Pozemku je vybudovanie areálu letného kúpaliska na vlastné náklady a zodpovednosť Investora ako časť vodného komplexu.

Investor nadobudne do svojho vlastníctva na základe kúpnej zmluvy Pozemok, na ktorom vybuduje časť areálu vodného komplexu, ktorý bude prístupný širokej verejnosti, čím dôjde k naplneniu verejnoprospešného účelu prevodu v prospech obyvateľov mesta Trnava.

Investor za predmetný pozemok ponúka dohodu o **kúpnej cene** spolu vo výške 750 000,00 eur, pričom navrhuje úhradu kúpnej ceny v splátkach tak, že:

- prvá splátka vo výške 100 000,00 eur bude uhradená do 5 dní od podpisu kúpnej zmluvy,
- zvyšná časť kúpnej ceny vo výške 650 000,00 eur bude uhradená v rovnomerných mesačných splátkach po dobu 12 rokov, t. j. po dobu 144 mesiacov v nasledovnom rozsahu:
  - 143 splátok vo výške 4 514,00 eur bude uhrádzaných v pravidelných mesačných intervaloch vždy do posledného dňa kalendárneho mesiaca,
  - posledná splátka vo výške 4 498,00 eur bude uhradená do 31.12.2028.

Úhrada kúpnej ceny bude zabezpečená **ručiteľskými vyhláseniami** spoločnosti AQUA-RELAX, s.r.o., Rybníková 14, Trnava, IČO: 46 384 677 a spoločnosti EKOPRAKTIK, spol. s r. o., Kapitulská 14, Trnava, IČO: 34 103 163.

V súvislosti s výškou kúpnej ceny uvádzame, že Znaleckým posudkom č. 180/2014 vyhotoveným dňa 4. 9. 2014 Ing. Antonom Fuzákom, P. Pazmáňa 22, Trnava, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhadu hodnoty nehnuteľností a hodnoty stavebných prác, bola stanovená jednotková hodnota pozemku vo výške 83,99 eura/m<sup>2</sup>. Na základe uvedeného by potom všeobecná hodnota celého pozemku predstavovala sumu 1 258 170,20 eura.

V súvislosti so spôsobom úhrady kúpnej ceny v splátkach uvádzame: podľa ustanovenia článku 7 ods. 4, písm. c) Všeobecne záväzného nariadenia mesta Trnava č. 290 o zmluvných prevodoch vlastníctva majetku mesta v platnom znení v prípade kúpnej ceny nad 100 000,01 eura by mal byť o. i. zvyšok kúpnej ceny úročený priemernou úrokovou mierou zo strednodobých úverov obchodných bánk zverejňovanou Národnou bankou Slovenska a uhradený do 3 rokov od uzatvorenia kúpnej zmluvy. Na zaistenie včasného splatenia zvyšku kúpnej ceny by malo byť v kúpnej zmluve dohodnuté zriadenie záložného práva v prospech mesta. V zmysle ustanovenia článku 7 ods. 5 cit. VZN majetková komisia môže navrhnúť, že v odôvodnených prípadoch na návrh primátora mesta, po schválení mestským zastupiteľstvom je možné dohodnúť iné splátky kúpnej ceny. Podľa ustanovenia článku 14 ods. 1 cit. VZN Mestské zastupiteľstvo môže rozhodnúť o predaji mestského majetku priamo konkrétne určenému záujemcovi za určenú cenu ako prípad hodný osobitného zreteľa, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený.

Hoci ustanovenie článku 7 ods. 4, písm. c) cit. VZN upravuje podmienky úhrady kúpnej ceny pri predaji stavieb obchodnou verejnou súťažou, s poukazom na ustanovenia článku 14 ods. 1 a článku 7 ods. 5 cit. VZN nie je vylúčené použiť toto ustanovenie alebo jeho časť aj pre vyššie opísaný prípad, pričom rozhodnutie prináleží mestskému zastupiteľstvu.

Súčasťou kúpnej zmluvy je aj dohoda zmluvných strán o zriadení **predkupného práva** ako

vecného práva v prospech Mesta Trnava ako predávajúceho, ktoré spočíva v povinnosti predávajúceho ponúknuť predmetný pozemok na kúpu predávajúcemu za cenových podmienok podľa § 606 Občianskeho zákonníka, t. j. za cenu ponúknutú niekým iným.

Na Pozemku, ktorý má byť predmetom prevodu sú umiestnené nasledovné stavby neevidované v katastri nehnuteľností:

- bazén,
- kabína plavčíka,

vo vlastníctve občianskeho združenia - Asociácia športových klubov SLÁVIA Trnava, Rybníková 14, Trnava, IČO: 00 688 681,

- športové zariadenie skatepark, vo vlastníctve Investora - spoločnosti RELAX – TEAM s.r.o.

Usporiadanie stavieb vo vlastníctve Asociácie športových klubov SLÁVIA Trnava zabezpečí Investor po prevode vlastníckeho práva k pozemku.

V súvislosti s uvažovaným prevodom Pozemku je potrebné uviesť, že predmetný pozemok je spravovaný Správou kultúrnych a športových zariadení mesta Trnava, príspevková organizácia, Hlavná 17, Trnava (ďalej len „správca“) a v súčasnosti je užívaný Asociáciou športových klubov SLÁVIA Trnava na základe Zmluvy o výpožičke dňa 17. 5. 1995 v znení dodatkov. Časť pozemku je na základe Zmluvy o výpožičke zo dňa 31. 1. 2005 užívaná Investorm - spoločnosťou RELAX-TEAM s.r.o., Trnava za účelom umiestnenia a prevádzkovania vyššie opísaného športového zariadenia SKATEPARKu. Vzhľadom na skutočnosť, že osoba vlastníka splynie uvažovaným prevodom vlastníctva s osobou vypožičiatelia, nie je potrebné osobitným úkonom ukončiť Zmluvu o výpožičke uzatvorenú s Investorm dňa 31.1.2005. Zmluva o výpožičke s Asociáciou športových klubov SLÁVIA Trnava zo dňa 17. 5. 1995 bude v prípade schválenia prevodu pozemku na Investora upravená osobitným dodatkom k tejto zmluve, ktorým bude znížený rozsah predmetu výpožičky.

V zmysle ustanovenia § 9a ods. 8, písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, o prevodoch majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa, rozhoduje mestské zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený.

**Zámer previesť majetok** uvedeným spôsobom je mesto povinné zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu mestským zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby. Zámer previesť majetok týmto spôsobom bol zverejnený na základe súhlasu primátora mesta dňa **30. 4. 2015**.

Osobitný zreteľ spočíva v skutočnosti, že Investor na opísanom pozemku, ktorý bude predmetom prevodu podľa kúpnej zmluvy, vybuduje areál letného kúpaliska ako časť vodného komplexu prístupného verejnosti a tým súčasne zrealizuje vlastnú investíciu do revitalizácie areálu letného kúpaliska, čím bude naplnený aj verejnoprospešný účel.

**Majetková komisia pri Mestskom zastupiteľstve mesta Trnava** na svojom zasadnutí dňa 5. 5. 2015 odporučila doplniť do návrhu kúpnej zmluvy úročenie zvyšnej časti kúpnej ceny, ako aj zabezpečenie úhrady kúpnej ceny zmenkami.

Na základe uvedeného bol návrh kúpnej zmluvy doplnený tak, že zvyšná časť kúpnej ceny bude úročená priemernou úrokovou mierou z úverov obchodných bánk poskytnutých v eurách rezidentom eurozóny, zverejňovanou Národnou bankou Slovenska a upravovanou pravidelne každé tri roky, vždy ku dňu výročia podpísania tejto Zmluvy, podľa hodnoty zverejnenej Národnou bankou Slovenska, až do úplného zaplatenia zvyšnej časti kúpnej ceny. Priemerná úroková miera z úverov obchodných bánk poskytnutých v eurách rezidentom eurozóny,

zverejňovaná Národnou bankou Slovenska v súčasnosti predstavuje 3,25 % p.a.

Súčasne bol návrh zmluvy doplnený o ustanovenie týkajúce sa vystavenia blankozmenky Investorom v prospech Mesta Trnava, súčasťou ktorého je aj dohoda o vyplňovacom práve k blankozmenke.

Na základe odporúčenia majetkovej komisie bol ďalej návrh kúpnej zmluvy doplnený o ustanovenie týkajúce sa práva odstúpenia od kúpnej zmluvy zo strany Mesta Trnava ako predávajúceho pre prípad, ak Investor ako kupujúci nezaplatí niektorú zo splátok zvyšnej časti kúpnej ceny riadne a včas.

Dňa 6. 5. 2015 sa uskutočnilo pracovné stretnutie so zástupcami banky financujúcej celkovú investíciu Investora (ďalej len „**financujúca banka**“), z ktorého stretnutia vyplynuli nasledovné závery:

- financujúca banka súhlasí so spôsobom usporiadania vzťahu k Pozemku formou prevodu vlastníckeho práva alebo formou nájomného vzťahu na dobu určitú 25 rokov;
- pre prípad prevodu vlastníckeho práva k Pozemku nie je pre financujúcu banku vyhovujúce dojednanie o odstúpení Mesta Trnava ako predávajúceho od kúpnej zmluvy;
- rovnako nie je pre financujúcu banku vyhovujúce úročenie zvyšnej časti kúpnej ceny;
- pre prípad usporiadania vzťahu k pozemku formou nájomného vzťahu by malo byť nájomné dohodnuté v primeranej výške tak, aby ročné náklady nepresiahli úhrn ročných splátok zvyšnej časti kúpnej ceny.

Vo veci **vyhodnotenia predmetného prevodu pozemku vo väzbe na štátnu pomoc** uvádzame: V zmysle ustálenej judikatúry Súdneho dvora Európskej únie a Európskej komisie k štátnej pomoci podľa ustanovenia článku 107 ods. 1 Zmluvy o fungovaní Európskej únie dochádza v prípade, ak ide o opatrenie poskytnuté zo štátnych, vrátane samosprávnych prostriedkov, opatrenie poskytuje selektívnu výhodu určitým podnikom alebo výrobám, narušuje alebo hrozí narušením hospodárskej súťaže a ovplyvňuje obchod medzi členskými štátmi. Všetky štyri kritériá musia byť splnené súčasne. Prevod pozemku v zmysle uvedenej kúpnej zmluvy tieto kritériá nie sú naplnené, pretože v tomto prípade sa uplatňuje zásada investora v trhovom hospodárstve.

Zásada investora v trhovom hospodárstve znamená, že štátne (verejné) zásahy do podnikov, ktoré vykonávajú hospodárske činnosti, možno považovať za opatrenia nezahŕňajúce štátnu pomoc v zmysle pravidiel EÚ, ak sa realizujú za podmienok, ktoré by akceptoval súkromný subjekt konajúci za trhových podmienok.

V rámci uvedenej zásady, na účely vylúčenia alebo potvrdenia existencie štátnej pomoci, sa porovnáva opatrenie orgánov verejnej moci s predpokladaným konaním bežného trhového subjektu v podobných podmienkach. V prípade, ak sa ukáže, že by bežný trhový subjekt konal rovnako ako orgán verejnej moci, existenciu výhody možno vylúčiť a opatrenie potom nezahŕňa štátnu pomoc.

V tomto prípade sa predávajúci – Mesto Trnava správa ako predajca (investor) v trhovom hospodárstve, keď Investor - kupujúci nielenže zaplatí za predávaný pozemok kúpnu cenu nie symbolickú, ale aj na pozemku na vlastné náklady vybuduje resp. zrealizuje rekonštrukciu existujúceho, nefunkčného kúpaliska, ktoré bude následne prístupné verejnosti za štandardných podmienok vstupu na letné kúpaliská, bez podmienky súčasného vstupu do aqua-relax centra.

V tejto súvislosti poukazujeme tiež na skutočnosť, že stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku podľa cit. znaleckého posudku vzhľadom na účel využitia dotknutej lokality výlučne na športové účely, ako to vyplýva z územného plánu mesta, nemusí zodpovedať reálnym možnostiam a môže sa zdať z tohto dôvodu do určitej miery nadhodnotený.

Ručiteľské vyhlásenia dvoch spôsobilých ručiteľov, ale aj predkupné právo ako vecné právo a vystavenie zmeniek nielen samotným Investorom ako kupujúcim, ale aj zmeniek osobných, predstavujú značný prostriedok zabezpečenia, prijateľný aj investorom v trhovom hospodárstve.

Aj investor v trhovom hospodárstve by určite pristúpil na ponúkané podmienky, ak by tým mal zabezpečené splnenie svojej úlohy, ktorú sa mu vlastnými silami doposiaľ nepodarilo zabezpečiť, a ktorej splnenie je pre neho dôležité.

Účelom uvažovaného obchodu je vyhovieť potrebám a požiadavkám obyvateľov mesta Trnava (nejde tu totiž o vybudovanie a prevádzkovanie napr. nákupného centra, kde by bol zrejmy účel zabezpečenia zisku pre tretiu stranu).

Pomoc pre investora je viazaná na verejnoprávny účel, ktorým je vybudovanie a prevádzkovanie vodného komplexu, kde výlučne investor znáša nie len zisk z prevádzkovania vodného komplexu, ale najmä prípadnú stratu (ktorá je možná).

Tiež je potrebné vziať do úvahy, že súčasťou projektu je najmä splnenie verejnoprospešného účelu, pričom komerčné aktivity, ktoré sa priamo netýkajú tohto účelu sú len vedľajšie a neprevládajú (napr. bufety atď.), čiže tu opätovne prichádza do úvahy záporné „cash- flow“ projektu, ktoré bude znášať výlučne Investor.

Ďalej uvádzame, že mesto potrebu stavby vodného komplexu deklarovalo tiež v článku II. bode 4 Kúpnej zmluvy s výhradou a s predkupným právom zo dňa 18.6.2007, ktorú uzavrelo mesto Trnava a spoločnosť RELAX - CENTRUM, s.r.o., IČO: 36 277 967 (kde investor je právny nástupcom spoločnosti RELAX - CENTRUM, s.r.o. v dôsledku zlúčenia).

Prílohy:

Príloha č. 1 – návrh kúpnej zmluvy

Príloha č. 2 – situácia