

Zmluva o budúcej zámennej zmluve č. 209/2024
uzatvorená podľa § 50a zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
(ďalej len „zmluva“)

medzi:

Zamieňajúci 1:

Obchodné meno:

PTM-BYTY, s.r.o.

IČO:

36 739 391

sídlo:

Závodská cesta 4, 010 01 Žilina

zapísaná:

v OR OS Žilina, oddiel: Sro, vl. č. 18630/L

zastúpená konateľom:

Pavel Taragel', konateľ

(ďalej len „PTM“)

a

Zamieňajúci 2:

Obchodné meno:

Mesto Žilina

IČO:

00321796

Sídlo:

Námestie obetí komunizmu 3350/1

010 01 Žilina

zastúpená primátorom:

Mgr. Peter Fiabáne

(ďalej len „Mesto“)

(ďalej „PTM“ a „Mesto“ spolu ako „zmluvné strany“)

Preambula

Zmluvné strany majú záujem na nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom budúcej zámeny za podmienok, uvedených v tejto zmluve. PTM má záujem na vlastné náklady zrekonštruovať (ďalej tiež aj ako „projekt“) predmet budúcej zámeny, a taktiež iné pozemky, vo vlastníctve Mesta, a to tak, že na parcelách vo vlastníctve Mesta vzniknú nové parkovacie miesta. Po realizácii projektu, má PTM záujem nadobudnúť vlastnícke právo k časti zrekonštruovaných pozemkov, ktorá predstavuje 12 parkovacích miest a je zobrazená v situačnom nákrese, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

Projekt „Riešenie zelene a prispôsobenie rozmiestnenia parkovacích státí“ bude na základe zmluvného vzťahu s Mestom realizovať PTM na pozemkoch Mesta: KNC 998/11 – zastavané plochy a nádvorcia o výmere 1503 m², KNC 998/14 – zastavané plochy a nádvorcia o výmere 1518 m², KNC 998/18 – zastavané plochy a nádvorcia o výmere 209 m² a KNC 998/17 zastavané plochy a nádvorcia o výmere 678 m², vedené v okrese: Žilina, obci: Žilina, v k. ú.: Žilina. Realizácia projektu bude prebiehať podľa predloženej situácie „Parkovisko Závodská cesta“, ktorá je prílohou tejto zmluvy, v súlade s právnymi predpismi a záujmami Mesta. Konečný rozsah realizácie projektu bude závisieť od finálnej podoby technického riešenia projektu.

Mesto má záujem zameniť predmet budúcej zámeny až po tom, ako bude dokončený projekt na náklady PTM. Mesto nebude mať voči PTM žiadne povinnosti finančného ani iného charakteru za realizáciu projektu, a to ako v časti nehnuteľností dotknutých budúcou zámenou, tak ani v časti nehnuteľností, ktoré zámenou dotknuté nebudú.

Zmluvné strany sa dohodli, že spolu s touto zmluvou bude uzatvorená zmluva o bezodplatnom zriadení vecného bremena v prospech Mesta, na základe ktorej bude Mesto oprávnené vybudovať a mať umiestnené na nehnuteľnostiach vo vlastníctve PTM (nižšie definované ako vec 1), chodníky pre peších.

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. PTM je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:

KNC 1472/57 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 342 m²,
KNC 1472/602 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 7 m²,
nachádzajúce sa v okrese: Žilina, obci: Žilina, k. ú.: Závodie, vedené na LV č. 2873,

KNC 1472/856 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 264 m²,
KNC 1472/904 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 202 m²,
KNC 1472/905 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 95 m²,

nachádzajúce sa v okrese: Žilina, obci: Žilina, k. ú.: Závodie, vedené na LV č. 2921.

Celková výmera budúcich zamieňaných pozemkov vo vlastníctve PTM je 910 m².
(ďalej aj len „vec 1“).

2. Mesto je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:

KNC 998/14 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1518 m²,
KNC 998/18 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 209 m²,

nachádzajúce sa v okrese: Žilina, obci: Žilina, k. ú.: Žilina, vedené na LV č. 1100.

V zmysle skutočností, uvedených v preambule tejto zmluvy bude predmetom budúcej zámeny len časť nehnuteľností, uvedených v tomto bode. Predmetná časť bude zodpovedať 12 parkovacím miestam + 1m prechod do budovy v zmysle situácie, ktorá je prílohou tejto zmluvy. Presná výmera bude určená porealizačným zameraním po realizácii projektu.

Výmera budúcich zamieňaných pozemkov vo vlastníctve Mesta bude približne 140 m².
(ďalej aj len „vec 2“)

Článok II.

Predmet budúcej zámennej zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že po splnení podmienok, uvedených v tejto zmluve, uzavruť zámennú zmluvu, na základe ktorej si zamenia nehnuteľnosti, uvedené v čl. I tejto zmluvy tak, že:
 - a) Mesto sa stane výlučným vlastníkom pozemkov, definovaných v tejto zmluve ako vec 1, výmenou za pozemky, ktoré sú definované v tejto zmluve ako vec 2.
 - b) PTM sa stane výlučným vlastníkom pozemkov, definovaných v tejto zmluve ako vec 2, výmenou za pozemky, ktoré sú definované v tejto zmluve ako vec 1.

Článok III. Odplata za budúcu zámenu

1. Znaleckým posudkom č. 3/2024, ktorý vypracoval Ing. Adrián Bukovec, ev. č. znalca 914484, bola stanovená všeobecná hodnota pozemkov, ktoré predstavujú vec 1 nasledovne:

KNC 1472/57 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 342 m².....29 015,28 EUR
KNC 1472/602 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 7 m².....593,88 EUR
KNC 1472/856 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 264 m².....22 397,76 EUR
KNC 1472/904 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 202 m².....17 137,68 EUR
KNC 1472/905 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 95 m².....8 059,80 EUR

spolu:.....**77 204,40 EUR**

2. Znaleckým posudkom č. 2/2024, ktorý vypracoval Ing. Adrián Bukovec, ev. č. znalca 914484, bola stanovená všeobecná hodnota pozemkov, ktoré predstavujú vec 2 nasledovne:

KNC 998/14 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1518 m²..... 305 846,54 EUR
KNC 998/18 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 209 m²..... 42 109,32 EUR

- jednotková hodnota pozemku v zmysle ZP.....201,48 EUR/m²
- predpokladaná celková výmera zamieňanej časti pozemkov.....140 m²
- všeobecná hodnota predpokladanej zamieňanej časti pozemkov..... **28 207,20 EUR**

rozdiel:.....48 997,20 EUR.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že pred uzatvorením zámennej zmluvy budú opätovne vypracované znalecké posudky na určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, pričom všeobecná hodnota vecí 2 bude určená na základe skutočnej výmery určenej porealizačným zameraním. Náklady na porealizačné zameranie vecí 2 bude znášať PTM. Znalecké posudky v zmysle tohto bodu, dá vypracovať mesto, pričom každá zmluvná strana bude znášať náklady za jeden znalecký posudok.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že budúca zámenná zmluva bude uzatvorená bezodplatne. To neplatí v prípade, ak by nastali skutočnosti, na základe ktorých by všeobecná hodnota veci 2 bola vyššia ako všeobecná hodnota veci 1. V takom prípade sa zaväzuje PTM uhradiť rozdiel vo všeobecnej hodnote nehnuteľností. PTM je v prípade podľa druhej vety tohto bodu oprávnené odstúpiť od zmluvy.

Článok IV.

Podmienky pre uzatvorenie zámennej zmluvy a uzatvorenie zámennej zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že podmienky pre uzatvorenie zámennej zmluvy sú nasledovné:
 - a) PTM zrealizuje na základe zmluvného vzťahu s mestom na vlastné náklady projekt „*Riešenie zelene a prispôsobenie rozmiestnenia parkovacích státí*“ na pozemkoch mesta: KNC 998/11 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1503 m², KNC 998/14 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1518 m² a KNC 998/18 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 209 m² v k.ú. Žilina. Realizácia projektu bude prebiehať podľa predloženej situácie „*Parkovisko Závodská cesta*“, ktorá je súčasťou tejto zámennej zmluvy.
 - b) PTM zrealizuje na základe zmluvného vzťahu s mestom na vlastné náklady projekt „*Riešenie zelene a prispôsobenie rozmiestnenia parkovacích státí*“ aj na pozemku mesta: KNC 998/17 zastavené plochy a nádvoria o výmere 678m² v k.ú. Žilina. Realizácia projektu bude prebiehať podľa predloženej situácie „*Parkovisko Závodská cesta*“, ktorá je súčasťou tejto zámennej zmluvy.
 - c) Po dokončení projektu bude na náklady PTM vypracovaný geometrický plán na zameranie veci 2.
 - d) Schválenie uzatvorenia zámennej zmluvy Mestským zastupiteľstvom v Žiline.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú uzatvoriť zámennú zmluvu do 30 dní od doručenia písomnej výzvy, ktorú je oprávnená vyzývajúca strana zaslať vyzvanej strane po splnení podmienok, stanovených v tejto zmluve.

Článok V.

Vyhlásenia strán

1. PTM prehlasuje, že je oprávnený s vecou 1 nakladať v plnom rozsahu.

2. Mesto prehlasuje, že je oprávnené s vecou 2 nakladať v plnom rozsahu.
3. PTM prehlasuje, že mu nie sú známe faktické alebo právne vady spojené s vecou 1, na ktoré by mal mesto pred uzatvorením tejto zmluvy upozorniť.
4. Mesto prehlasuje, že mu nie sú známe faktické alebo právne vady spojené s vecou 2, na ktoré by mal zamieňajúceho 1 pred uzatvorením tejto zmluvy upozorniť, okrem skutočností, uvedených v čl. VI.
5. PTM prehlasuje, že neexistujú žiadne rozhodnutia súdov alebo orgánov verejnej správy, ani žiadne zmluvy alebo dohody, v dôsledku ktorých by bolo alebo mohlo byť jeho vlastnícke právo alebo právo nakladať s vecou 1 obmedzené.
6. Mesto prehlasuje, že neexistujú žiadne rozhodnutia súdov alebo orgánov verejnej správy, ani žiadne zmluvy alebo dohody, v dôsledku ktorých by bolo alebo mohlo byť jeho vlastnícke právo alebo právo nakladať s vecou 2, obmedzené.
7. PTM prehlasuje, že nemá vedomosť o tom, že si tretia osoba uplatňuje akékoľvek právo k veci 1.
8. Mesto prehlasuje, že nemá vedomosť o tom, že si tretia osoba uplatňuje akékoľvek právo k veci 2.
9. PTM vyhlasuje, že vo vzťahu k veci 1 nie je a ani nebolo začaté žiadne súdne, exekučné alebo iné konanie, ktoré sa týka predmetu zámeny.
10. Mesto vyhlasuje, že vo vzťahu k veci 2 nie je a ani nebolo začaté žiadne súdne, exekučné alebo iné konanie, ktoré sa týka predmetu zámeny.
11. PTM prehlasuje, že na veci 1 neviazne žiadne záložné právo, vecné bremeno, ťarchy, nájomné práva, predkupné práva a ani iné práva tretích osôb okrem tých, ktoré sú v čase podpisu zmluvy uvedené na príslušných LV. Zároveň PTM prehlasuje, že tieto obmedzenia nie sú spôsobilé ohroziť záujem mesta umiestniť na veci 1 chodníky pre peších.
12. Mesto prehlasuje, že na veci 2 neviazne žiadne záložné právo, vecné bremeno, ťarchy, nájomné práva, predkupné práva a ani iné práva tretích osôb okrem tých, ktoré sú v čase podpisu zmluvy uvedené na príslušných LV.
13. Zmluvné strany sa zaväzujú, že do uzatvorenia zámennej zmluvy nevykonajú žiadny úkon, ktoré by zmaril jej uzatvorenie.

Článok VI.

Inžinierske siete

1. Mesto upozorňuje PTM, že na pozemku parcela KN-C 998/14 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1518 m² v k.ú. Žilina, je umiestnená existujúca inžinierska sieť – rozvod verejného osvetlenia. V rámci stavby „Modernizácia trolejbusových tratí...“ Mesto plánuje na pozemku umiestniť inžiniersku sieť – verejné osvetlenie.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak z porealizačného zamerania vyplynie, že na veci 2, je potrebné umiestniť/alebo v čase uzatvorenia zámennej zmluvy už bude na veci 2 umiestnená inžinierska sieť – verejné osvetlenie, že v rámci zámennej zmluvy/alebo pred uzatvorením zámennej zmluvy samostatnou zmluvou, zriadia vecné bremeno v prospech Mesta (ďalej len „zmluva o zriadení VB“). Predmetom zmluvy o zriadení VB bude najmä povinnosť PTM ako nadobúdateľa veci 2 *striepiť právo mesta vybudovať, užívať, udržiavať, opravovať, rekonštruovať alebo odstrániť inžiniersku sieť – verejné osvetlenie na veci 2, a taktiež právo mesta vstupovať a prechádzať osobami a vchádzať a prechádzať technickými zariadeniami a dopravnými prostriedkami na budúci zaťažený pozemok za účelom vybudovania, užívania, kontroly, opravy, údržby, rekonštrukcie inžinierskej siete verejného osvetlenia*. Vecné bremeno bude zriadené na dobu neurčitú a bezodplatne.

3. Pre odstránenie pochybností zmluvné strany uvádzajú, že mesto je oprávnené umiestniť predmetnú inžiniersku sieť na vec 2 aj v čase od podpisu tejto zmluvy do uzatvorenia zámennej zmluvy.

Článok VII

Parkovacie miesta pre verejnosť

1. Zmluvné strany sa dohodli, že obsahom zámennej zmluvy bude aj dohoda strán o tom, že PTM po nadobudnutí vlastníckeho práva k veci 2, umožní mestu využívať 12 parkovacích miest (zriadených na veci 2) v čase od 18:00 do 7:00 na realizáciu parkovacej politiky mesta, a to vo vzťahu k PTM bezodplatne.

2. V nadväznosti na skutočnosti uvedené v bode č. 1 tohto článku sa zmluvné strany dohodli, že pokiaľ sa nedohodnú inak, v budúcej zmluve zriadi PTM pre mesto bezodplatne vecné bremeno vo vzťahu k veci 2, spočívajúce v povinnosti vlastníka zaťaženého pozemku (veci 2) *striepiť a umožniť mestu Žilina realizovať na veci 2 parkovacia politiku mesta v čase od 18:00 do 7:00*.

3. V zmysle zriadeného vecného bremena bude môcť mesto Žilina najmä:

- užívať vec 2 za účelom poskytovania parkovacích miest záujemcom v zmysle parkovacej politiky mesta (odplatne alebo bezodplatne v závislosti od nastavení parkovacej politiky mesta),
- osadiť potrebné dopravené značenie v súvislosti s realizáciou parkovacej politiky mesta,
- vymáhať povinnosti súvisiace s užívaním parkovacích miest.

4. V súvislosti s vyššie uvedeným sa PTM zaviazá, že vec 2 nezmení účelové určenie a bude vždy využívaná ako parkovacie miesta, t.j. tak, aby mohli byť realizované práva mesta, vyplývajúce z vecného bremena, uvedeného v tomto článku. Za dodržanie tejto povinnosti bude PTM voči mestu zodpovedať aj v prípade, keď vlastníkom veci 2 bude iná osoba ako PTM.

Článok VIII.

Trvanie zmluvy a odstúpenie od zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že platnosť tejto zmluvy končí po troch rokoch od jej účinnosti.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Mesto je oprávnené od tejto zmluvy odstúpiť v nasledovných prípadoch:
 - a) PTM nezrealizuje projekt do 2 rokov od účinnosti tejto zmluvy,
 - b) PTM nezrealizuje projekt do 9 mesiacov od začatia prác,
 - c) Ktorékoľvek vyhlásenie PTM v čl. V sa ukáže ako nepravdivé,
 - d) PTM neuzavrie s mestom zmluvu o zriadení vecného bremena v zmysle čl. VI,
 - e) PTM neuzavrie s mestom zmluvu o zriadení vecného bremena v zmysle preambuly tejto zmluvy,
 - f) PTM neuzavrie s mestom zmluvu, na základe ktorej zrealizuje projekt bezodplatne,
 - g) Mestské zastupiteľstvo v Žiline neschváli uzatvorenie zámennej zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že PTM je oprávnené od tejto zmluvy odstúpiť v nasledovných prípadoch:
 - a) Ktorékoľvek vyhlásenie mesta v čl. V sa ukáže ako nepravdivé,
 - b) Zo znaleckých posudkov podľa čl. III ods. 3 bude vyplývať, že všeobecná hodnota veci 2 je vyššia ako všeobecná hodnota veci 1 a PTM nebude mať záujem na uzatvorení zámennej zmluvy s doplatkom,
 - c) Mestské zastupiteľstvo v Žiline neschváli uzatvorenie zámennej zmluvy.
4. V prípade, ak PTM zrealizuje projekt a nedôjde k uzatvoreniu zámennej zmluvy, je mesto povinné nahradiť PTM sumu, ktorá zodpovedá výške účelne vynaložených nákladov na realizáciu projektu. Za týmto účelom je PTM povinné dodať mestu Žilina všetky potrebné

podklady na preukázanie výšky účelne vynaložených nákladov. Zmluvné strany sa dohodli, že Mesto nie je povinné uhradiť PTM sumu vyššiu, ako bude vyplývať zo znaleckého posudku. PTM sa zaväzuje poskytnúť všetku súčinnosť v súvislosti s vypracovaním znaleckého posudku.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Uzatvorenie tejto zmluvy bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 27/2024 zo dňa 27.2.2024.
3. Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené v zmluve, sa riadia zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
4. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňovať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov odkazujúcich na túto zmluvu podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na uzavretie tejto zmluvy. Pred podpisom tejto zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia. Na znak svojej vôle byť viazaní touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto zmluvou sú slobodné, jasné, určité a zrozumiteľné. Zmluvná voľnosť oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle, ani za nápadne nevýhodných podmienok.
7. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom každá zo strán obdrží dve vyhotovenia.

V Žilina dňa:

V, dňa:

.....
za mesto Žilina
Mgr. Peter Fiabáne
primátor

.....
za PTM-BYTY, s.r.o.
Pavel Taragel', konateľ

