

MESTO NOVÉ MESTO NAD VÁHOM



MATERIÁL PREDLOŽENÝ NA PREROKOVANIE:

MsZ: 4. zasadnutie

dňa: 20.06.2023

Názov materiálu:

Návrh

na mimosúdne vysporiadanie právnych vzťahov Mesta Nové Mesto nad Váhom so spoločnosťou BOLT s.r.o. ohľadom hnutel'ného a nehnuteľného majetku nachádzajúceho sa v areáli rekreačného strediska Zelená Voda

Meno spracovateľa: inLEGAL, s.r.o.
advokátska kancelária
JUDr. Ľubomír Zlocha, PhD.

Funkcia: Advokát a konateľ

Meno predkladateľa: Mgr. Tatiana Šusteková

Vedúca oddelenia právneho
Funkcia: a správy majetku

Dátum spracovania: 07.06.2023

Návrh na mimosúdne vysporiadanie právnych vzťahov Mesta Nové Mesto nad Váhom so spoločnosťou BOLT s.r.o. (IČO: 35709391, Sídlo: J. Kréna 1, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel: Sro, vložka č. 13732/R) ohľadom hnutelného a nehnuteľného majetku nachádzajúceho sa v areáli rekreačného strediska Zelená Voda

Mesto Nové Mesto nad Váhom je stranou súdneho sporu vedeného na Okresnom súde Trenčín (pracovisko Nové Mesto nad Váhom) pod sp. zn. 8Cb/10/2020 so spoločnosťou BOLT s.r.o. (IČO: 35709391), v ktorom si strany uplatňujú tieto nároky:

- (i.) Mesto Nové Mesto nad Váhom si uplatňuje voči spoločnosti BOLT s.r.o. nárok na zaplatenie 326.433,13 EUR spolu s príslušenstvom;
- (ii.) Spoločnosť BOLT s.r.o. si voči Mestu Nové Mesto nad Váhom uplatňuje nárok na zaplatenie 2.274.200,- EUR.

Predmetný súdny spor prebieha od roku 2020, ide o jeden z najväčších súdnych sporov mesta, v ktorom je žalované.

Skutkový stav:

Mesto Nové Mesto nad Váhom (v pozícii prenajímateľa) uzatvorilo dňa 28.09.2007 so spoločnosťou BOLT s.r.o. (v pozícii nájomcu) v súlade s § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka Nájomnú zmluvu č. 7/2007 (ďalej len „Nájomná zmluva“), ktorej predmetom nájmu boli v zmysle jej článku II. nehnuteľné a hnutelné veci špecifikované v Prílohe č. 1 a Prílohe č. 2 Nájomnej zmluvy nachádzajúce sa v časti rekreačného areálu Zelená voda v okrese Nové Mesto nad Váhom.

Účelom nájmu bolo v zmysle článku II. Zmluvy (a) efektívne využívanie predmetu nájmu ako strediska cestovného ruchu, (b) poskytovanie kvalitných rekreačných, stravovacích a iných doplnkových služieb cestovného ruchu v existujúcich objektoch a (c) dobudovanie rekreačného strediska cestovného ruchu podľa územného plánu zóny s využitím geotermálnych vôd.

Nájomný vzťah z Nájomnej zmluvy skončil ku dňu 29.02.2020, a to na základe výpovede Mesta Nové Mesto nad Váhom doručenej spoločnosti BOLT s.r.o.

Nakoľko spoločnosť BOLT s.r.o. bola v omeškaní s viacerými platbami nájomného v zmysle Nájomnej zmluvy, Mesto Nové Mesto nad Váhom uplatnilo v súdnom konaní voči spoločnosti BOLT s.r.o. nárok na zaplatenie dlžného nájomného, s úrokom z omeškania a zmluvnou pokutou, spolu vo výške 326.433,13,- EUR s príslušenstvom.

Spoločnosť BOLT s.r.o. si vzájomnou žalobou na základe čl. VI ods. 16 Nájomnej zmluvy uplatnila nárok na vloženie investície do predmetu nájmu. Spoločnosť BOLT s.r.o. pri stanovení hodnoty investícií vychádzala zo znaleckých posudkov Ing. Evy Gregušovej č. 31 až č. 38/2017 a vyčíslila uplatnený nárok v celkovej výške 2.274.200,- EUR.

V tejto právnej veci sú k dispozícii znalecké posudky vyhotovené od troch rôznych subjektov:

- a) Ing. Eva Gregušová – ZP č. 31 až č. 38/2017;
- b) Ing. Miroslav Gašparík – ZP č. 02 až č. 08/2018;
- c) Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline - ZP č. 47/2021.

Objednávateľom ZP č. 47/2021 Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline (ďalej len „ZP ÚSI“) bolo Mesto Nové Mesto nad Váhom (Objednávka č. P-3158/2020-24755 zo dňa 09.07.2020). Tento znalecký posudok bol vyhotovený za účelom stanovenia výšky technického zhodnotenia investícií na pozemkoch katastra Nové Mesto nad Váhom v rekreačnej oblasti Zelená Voda a usporiadania vzťahov s bývalým nájomníkom BOLT s.r.o. Podľa ZP ÚSI technické zhodnotenie nehnuteľností Mesta Nové Mesto nad Váhom predstavuje sumu vo výške 1.750.329,23,- EUR bez DPH.

Na základe Objednávky Mesta Nové Mesto nad Váhom č. 2023103 zo dňa 09.05.2023 bol vypracovaný Dodatok č. 1 k ZP ÚSI, a to z dôvodu stanovenia technického zhodnotenia ku dňu skončenia nájomného vzťahu z Nájomnej zmluvy, t.j. ku dňu 29.02.2020 (pôvodne bol ZP ÚSI vypracovaný k 04.03.2021), avšak ako ukázali závery predmetného dodatku, uvedená

skutočnosť nemala prakticky žiadny vplyv na stanovenie výslednej hodnoty technického zhodnotenia majetku.

Mestu Nové Mesto nad Váhom externý právny poradca - advokátska kancelária inLEGAL s.r.o. v 12/2021 predložila v tejto veci právne stanovisko. Ako vyplýva zo záverov právneho stanoviska, spor so spoločnosťou BOLT s.r.o. je mimoriadne komplikovaný a vyvstáva v ňom množstvo otázok, ktoré závisia od odborného znaleckého posúdenia. Predovšetkým so záverov právneho stanoviska inLEGAL s.r.o. vyplýva, že:

- a. Nájomná zmluva obsahovala explicitne zakotvený súhlas prenajímateľa s realizáciou (dočasných a trvalých) stavieb na predmete nájmu, a to prakticky po dobu celého trvania nájomného vzťahu, t.j. nájomca nepotreboval osobitný súhlas/osobitné súhlasy prenajímateľa na realizáciu stavieb na predmete nájmu;
- b. medzi stranami je sporný rozsah predmetu nájmu podľa Nájomnej zmluvy;
- c. ZP Ing. Evy Gregušovej a ZP Ing. Miroslava Gašparíka sú metodicky nesprávne, nakoľko stanovujú všeobecnú hodnotu majetku a nie technické zhodnotenie predmetu nájmu;
- d. žalovaný nárok BOLT s.r.o. na zaplatenie 2.274.200,- EUR tak, ako je vymedzený na základe vzájomnej žaloby, je sporný, nakoľko:
 - predložený ZP Ing. Evy Gregušovej je vecne nesprávny tak z pohľadu metodiky ako aj predmetu posúdenia;
 - vstupný objekt rekreačného areálu ocenený na 364.000,- EUR je vo vlastníctve spoločnosti BOLT s.r.o.;
 - rekreačné chatky ocenené na 498.000,- EUR sú hnutelnými vecami vo vlastníctve spoločnosti BOLT s.r.o.;
- e. úplne samostatným problémom je zhodnotenie pozemku mesta, parc. č. 4884, na ktorom bol vybudovaný spoločnosťou BOLT s.r.o. geotermálny vrt, ocenený ZP ÚSI na úrovni cca 850.000,- EUR bez DPH (1.020.000,- EUR s DPH).

Spoločnosť BOLT s.r.o. spochybňuje uplatnený nárok Mesta Nové Mesto nad Váhom vo výške 326.433,13 EUR spolu príslušenstvom (titulom neuhradeného nájomného, úrokov z omeškania a zmluvnej pokuty z Nájomnej zmluvy), nakoľko zmluvnú pokutu vo výške 213.000,85 EUR, s prihliadnutím na priznaný úrok z omeškania, hodnotu a význam zabezpečovanej povinnosti, považuje za neprimeranú a argumentuje, že súd by mal neprimerane vysokú zmluvnú pokutu v rámci moderačného práva znížiť.

Z hľadiska priebehu súdneho konania vedeného na Okresnom súde Nové Mesto nad Váhom (v súčasnosti pracovisko Okresného súdu Trenčín) uvádzame, že do dnešného dňa bolo vytýčené len jedno pojednávanie, a to až na dňa 31.01.2023. Na základe zhodného návrhu strán sporu bolo predmetné pojednávanie odročené na neurčito a do dnešného dňa nebol stanovený termín pojednávania zo strany súdu. Súd doposiaľ nevykonal v tejto veci základné procesné úkony, súd nevyzval strany na písomné vyjadrenie k listinám a podaniam založeným v súdnom spise, čo by z hľadiska hospodárnosti súdneho konania malo predchádzať vytýčeniu pojednávania.

Môžeme predpokladať, že v prípade riešenia veci súdnou cestou by spoločnosť BOLT s.r.o. modifikovala (znížila) svoj nárok v zmysle ZP ÚSI a zmenou žaloby by žiadala o zaplatenie sumy (po zaokrúhlení) vo výške 1.750.000,00,- EUR bez DPH, t.j. 2.100.000,00 EUR s DPH. K uvedenej sume môže spoločnosť BOLT s.r.o. stále dožadovať príslušenstvo istiny – úroky z omeškania.

Tabuľka vzájomných nárokov strán sporu:

	Mesto NMnV	BOLT s.r.o.
Žalovaná istina	326.433,13 EUR	2.100.000 EUR
Príslušenstvo (~) k 06/2023	55.000,00 EUR	400.000,00 EUR
SPOLU (~) k 06/2023	380.000,00 EUR	2.500.000,00 EUR

Mimosúdne rokovania:

Medzi stranami k dnešnému dňu prebehlo niekoľko mimosúdnych rokovaní za účasti splnomocnených právnych zástupcov JUDr. Eckmanna (za BOLT s.r.o.) a JUDr. Zlochu (za

mesto). Vedenie Mesta Nové Mesto nad Váhom predostrelo spoločnosti BOLT s.r.o. viaceré návrhy na usporiadanie právnych vzťahov nielen vo forme finančného vyrovnania, ale aj formou zámeny pozemkov v areáli Zelená Voda so spoločnosťou BOLT s.r.o.

Spoločnosť BOLT s.r.o. trvá výlučne na finančnom vysporiadaní vzťahov. Spoločnosť BOLT s.r.o. po celý čas prezentovala svoju požiadavku na zaplatenie sumy vo výške 1.499.000,- EUR bez DPH, t. j. 1.798.000,- EUR s DPH (viď list JUDr. Eckmann zo dňa 14.04.2023).

Na poslednom mimosúdnom rokovaní, ktoré sa medzi stranami uskutočnilo dňa 29.05.2023, vedenie Mesta Nové Mesto nad Váhom prejavilo vôľu vysporiadať vzájomné vzťahy predložením návrhu na vysporiadanie v sume 1.500.000,- EUR s DPH a odmietnutím sumy navrhovanej spoločnosťou BOLT s.r.o. vo výške 1.798.000,- EUR s DPH.

Spoločnosť BOLT s.r.o. na predmetné mimosúdne rokovanie reagovala prostredníctvom právneho zástupcu JUDr. Eckmanna listom zo dňa 07.06.2023, v ktorom konštatuje nasledovné: „...Napriek skutočnostiam uvedených v Znaleckom posudku, listom zo dňa 16.11.2022 môj klient deklaroval ochotu vyporiadať všetky vzájomné vzťahy, pričom navrhol ďalšiu zľavu oproti uvedenému Znaleckému posudku a na svojej konštruktívnej ponuke zotrúva za nasledovných podmienok:

Zmluvné strany budú akceptovať sumu za vyrovnanie investícií a majetku spoločnosti BOLT s.r.o. vo výške 1.650.000,-€ vrátane DPH (slovom: jedenmiliónšesťstopäťdesiat tisíc eur) vrátane DPH a podpíšu Dohodu o mimosúdnom vyrovnaní, ktorej súčasťou bude aj dohoda o tom, že:

- 1) *môj klient sa vzdá nároku na zaplatenie zostatku istiny a ďalšieho príslušenstva;*
- 2) *zo strany mesta NMnV dôjde k späťvzatiu žaloby vo veci vedenej na Okresnom súde Nové Mesto nad Váhom pod č. 8Cb 10/2020 s tým, že žiadna zo strán sporu si nebude uplatňovať akékoľvek ďalšie nároky a ani nároky na náhradu trov konania.*

Vážený pán primátor Ing. František Mašlonka,

môj klient má záujem pôsobiť v lokalite Zelená voda aj naďalej, nakoľko má v nájme aj súkromné pozemky a organizuje kultúrne podujatia, ktoré majú medzinárodný ohlas a prispievajú ku rozvoju nielen zelenej vody, ale celého regiónu. Taktiež má záujem konštruktívne spolupracovať v budúcnosti tak s mestom NMnV, ako aj s ďalšími nájomníkmi v lokalite, čoho dôkazom je aj spolupráca posledných rokov a aj pri príprave nasledujúcej sezóny. Verím, že Vy, ako aj poslanci zastupiteľstva NMnV dôkladne zvážite všetky skutočnosti a budeme môcť nami navrhovanú dohodu uzavrieť.“

Odporúčanie:

Poukazujeme na to, že v prípade uzavretia sporu formou dohody o urovnaní prípadne ďalších právnych úkonov sa mesto nevystavuje riziku, že bude zaviazané k úhrade úroku z omeškania (čo len k dnešnému dňu predstavuje čiastku približne 400.000 EUR).

Súčasne sa minimalizuje riziko, že mesto bude znášať trovy súdneho konania spoločnosti BOLT s.r.o. (k pomeru úspechu v súdnom spore), ktoré by za dobu trvania súdneho sporu predstavovali položku v sume niekoľko desiatok tisíc eur.

Pri uzavretí dohody o urovnaní by sa sporové strany dohodli, že príslušenstvo istiny ani trovy súdneho konania si nebudú uplatňovať a konečná suma na urovanie súdneho sporu by predstavovala 1.600.000,- EUR s DPH.

Súd by navyše vrátil mestu súdny poplatok vo výške 19.486,- Eur (krátený o 1% v zmysle ust. § 11 ods. 3 v spojení s ods. 4 zákona o súdnych poplatkoch).

Okrem uvedeného:

- i. podľa právneho zástupcu mesta JUDr. Zlochu (inLEGAL s.r.o.) nie je možné predpokladať výsledok súdneho sporu sp. zn. 8Cb/10/2020 a existuje reálna hrozba, že mesto by bolo neúspešné vo väčšej časti súdneho sporu;
- ii. vo veci bolo vykonané rozsiahle znalecké dokazovanie a doposiaľ Mesto Nové Mesto nad Váhom nedisponuje iným relevantným odborným podkladom v prospech argumentácie mesta;
- iii. spoločnosti BOLT s.r.o. s plynutím času významne narastá príslušenstvo pohľadávky – úroky z omeškania;

- iv. prebiehajúci súdny spor má negatívny vplyv na fungovanie, prevádzku a vzťahy v rámci areálu Zelená Voda;

a preto, vzhľadom na vyššie uvedené, považujeme za vhodnejšie riešenie urovnania vzťahov so spoločnosťou BOLT s.r.o. mimosúdnou cestou a odporúčame, aby bolo vyhovené návrhu spoločnosti BOLT s.r.o. na urovanie súdneho sporu vedeného na Okresnom súde Trenčín (pracovisko Nové Mesto nad Váhom) pod sp. zn. 8Cb/10/2020.

Predkladaný materiál obsahuje základné informácie o predmete sporu, nakoľko uvedením podrobných informácií a komentárov by mohli byť zmarené prostriedky procesnej obrany a procesného útoku v prebiehajúcom súdnom konaní.

Stanovisko Komisie finančnej, správy majetku a hospodárskeho rozvoja mesta:

Komisia bola informovaná primátorom mesta s plánovanou prípravou mimosúdného vysporiadania na svojom zasadnutí dňa 07.06.2023 s tým, že na najbližšej finančnej komisii budú prerokovávať návrh dohody o urovaní sporu vo veci sp. zn. 8Cb/10/2020 a návrh kúpnej zmluvy na odkúpenie hnuteľných a nehnuteľných vecí vo vlastníctve spoločnosti Bolt s.r.o.

Stanovisko Mestskej rady:

Mestská rada bola informovaná primátorom mesta s plánovanou prípravou mimosúdného vysporiadania na svojom zasadnutí dňa 08.06.2023 s tým, že na najbližšom zasadnutí Mestskej rady bude prerokovaný návrh dohody o urovaní sporu vo veci sp. zn. 8Cb/10/2020 a návrh kúpnej zmluvy na odkúpenie hnuteľných a nehnuteľných vecí vo vlastníctve spoločnosti Bolt s.r.o.

uznesením č. /2023-MsZ

- prerokovalo

návrh na mimosúdne urovanie sporu Mesta Nové Mesto nad Váhom so spoločnosťou BOLT s.r.o. (sídlo: J. Kréna 1, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 35 709 391) vo veci žaloby Mesta Nové Mesto nad Váhom o zaplatenie 326.433,13 EUR spolu s prísl. a o vzájomnej žalobe spoločnosti BOLT s.r.o. na zaplatenie 2.274.200,- EUR, v právnej veci vedenej na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 8Cb/10/2020, ktorá sa týka zhodnotenia predmetu nájmu podľa Nájomnej zmluvy č. 7/2009 zo dňa 28.09.2007 uzatvorenej medzi Mestom Nové Mesto nad Váhom, ako prenajímateľom a spoločnosťou BOLT s.r.o., ako nájomcom,

- schvaľuje

pripraviť právne podklady za účelom mimosúdneho urovnania súdneho sporu a vysporiadania všetkých vzájomných vzťahov so spoločnosťou BOLT s.r.o. za nasledovných podmienok:

- Mesto Nové Mesto nad Váhom zaplatí spoločnosti BOLT s.r.o. titulom vysporiadania sumu vo výške 1.600.000,- EUR s DPH. V tejto sume bude zahrnutá:
 - i. peňažná suma za urovanie súdneho sporu vedeného pod sp. zn. 8Cb/10/2020,
 - ii. ako aj odplata - kúpna cena - za všetky hnutelné a nehnuteľné veci vo vlastníctve spoločnosti BOLT s.r.o., ktoré sú špecifikované v ZP ÚSI č. 47/2021, pokiaľ nebudú predmetom dohody o urovaní.
- Mesto Nové Mesto nad Váhom v celom rozsahu zoberie späť žalobu vo veci sp. zn. 8Cb/10/2020 a nebude si uplatňovať právo na náhradu trov konania,
- Spoločnosť BOLT s.r.o. zoberie v celom rozsahu späť vzájomnú žalobu vo veci sp. zn. 8Cb/10/2020 a nebude si uplatňovať právo na náhradu trov konania,

- ukladá

na najbližšie MsZ, v súlade s vyššie uvedenými podmienkami, pripraviť:

- návrh dohody o urovaní sporu vo veci sp. zn. 8Cb/10/2020,
- návrh kúpnej zmluvy medzi Mestom Nové Mesto nad Váhom, ako kupujúcim a spoločnosťou BOLT s.r.o., ako predávajúcim, predmetom ktorej budú všetky hnutelné a nehnuteľné veci vo vlastníctve spoločnosti BOLT s.r.o. podľa ZP ÚSI č. 47/2021, pokiaľ nebudú predmetom dohody o urovaní.