

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy dňa 26.04.2012

N á v r h

**na trvalé upustenie od vymáhania pohľadávky vo výške 6.195,62 Eur s príslušenstvom
a zmluvnou pokutou**

Predkladateľ:

JUDr. Dušana Višňovská *Viš*
poverená riadením magistrátu

Zodpovedný:

JUDr. Dušana Višňovská *Viš*
vedúca oddelenia legislatívno-právneho

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Výpis zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta
4. Uznesenie Mestskej rady č. 500/2012

Spracovateľ:

JUDr. Jana Hesterényi *Hesterényi*
referentka oddelenia legislatívno-právneho

apríl 2012

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy

schvaľuje

trvalé upustenie od vymáhania pohľadávky voči OTYK invest spol. s r.o. vo výške 6.195,62 Eur s príslušenstvom a zmluvnou pokutou.

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na trvalé upustenie od vymáhania pohľadávky v sume 6.195,62 Eur s príslušenstvom a zmluvnou pokutou

DLŽNÍK: OTYK invest, spol. s r.o., Námestie sv. Františka 18B, Bratislava, IČO: 18 046 428

ŠPECIFIKÁCIA POHĽADÁVKY:

Pohľadávka predstavuje neuhradené nájomné zo zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0483 05 00 dňa 11.07.2005 v znení dodatku č. 1 zo dňa 25.04.2007, zo zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0377 04 00 zo dňa 12.07.2004 a zo zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0388 04 00 dňa 25.04.2007 za obdobie od 01.01.2009 do 13.07.2009 a bezdôvodné obohatenie zo zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0483 05 00 dňa 11.07.2005 v znení dodatku č. 1 zo dňa 25.04.2007 za obdobie od 14.07.2009 do 05.05.2011, zo zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0377 04 00 zo dňa 12.07.2004 za obdobie od 14.07.2009 do 31.10.2009 a zo zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0388 04 00 dňa 25.04.2007 za obdobie od 14.07.2009 do 09.02.2010 v celkovej výške 6.195,62 Eur s príslušenstvom a zmluvnou pokutou.

SKUTKOVÝ STAV:

Hlavné mesto ako vlastník nehnuteľností – pozemkov zapísaných na LV č. 46, parc. č. 1682/37 o výmere 21070 m², parc. č. 1744/23 o výmere 21427 m², na evidenčnom liste č. 718 parc. č. 1826 o výmere 6910 m², nachádzajúcich sa v Bratislave, katastrálne územie Karlova Ves, druh pozemkov - ostatné plochy, uzavrel so spoločnosťou OTYK invest s r.o.:

1. zmluvu o nájme pozemku č. 08 83 0483 05 00 dňa 11.07.2005 v znení dodatku č. 1 zo dňa 25.04.2007
2. zmluvu o nájme pozemku č. 08 83 0377 04 00 zo dňa 12.07.2004 (ďalej len „zmluva“).
3. zmluvu o nájme pozemku č. 08 83 0388 04 00 dňa 25.04.2007.

Nájom bol dohodnutý za účelom uloženia trvalých prípojok inžinierskych sietí k stavbe „Polyfunkčný dom Nad lúčkami, Karlova Ves, Bratislava“ (ďalej len „stavba“), úpravy križovatky na ul. Nad lúčkami, vybudovania trafostanice vo výmere 21 m² a konštrukcií súvisiacich s výstavbou oporných múrov pre budúce vonkajšie schodisko vo výmere 80 m² k stavbe, zriadenie staveniska k stavbe a následné vybudovanie parkovacích miest, obslužnej komunikácie a trafostanice. Nájom bol dohodnutý na dobu neurčitú.

Spoločnosť OTYK invest s r.o. doručila dňa 16.12.2008 na magistrát:

- zmluvu o bezodplatnom prevode stavebného objektu č. 0883 0483 05 00
- zmluvu o bezodplatnom prevode stavebného objektu č. 08 83 0377 04 00
- zmluvu o bezodplatnom prevode stavebného objektu č. 08 83 0388 04 00.

Listom zo dňa 08.07.2009, ktorý bol na magistrát doručený dňa 13.07.2009 odstúpila spoločnosť OTYK invest, s r.o. od vyššie uvedených zmlúv.

Spoločnosť OTYK invest, s.r.o. má uhradené nájomné ako aj sankcie z omeškania za oneskorené úhrady za obdobie do 31.12.2008.

Hlavné mesto podalo na Okresný súd Bratislava IV návrh na vydanie platobného rozkazu o zaplatenie istiny 3.650,46 Eur s príslušenstvom a zmluvnou pokutou za obdobie od 01.01.2009 do 13.07.2009. Ide o uplatnenie si neuhradeného nájomného zo všetkých troch vyššie uvedených zmlúv. Zároveň podalo hlavné mesto žalobu o zaplatenie 2.545,16 Eur s príslušenstvom a zmluvnou pokutou v prípade jednej zmluvy aj v časti za obdobie 01-13.07.2009 a v prípade všetkých troch zmlúv za obdobie od 14.07.2009.

1. Zmluva o nájme pozemku č. 08 83 0483 05 00 zo dňa 11.07.2005

Na základe uvedenej zmluvy mala spoločnosť OTYK invest, s.r.o. prenajatú časť pozemku, ktorý je vo vlastníctve hlavného mesta, k.ú. Karlova Ves, vedený na LV č. 46, parc. č. 1744/23 o výmere 101 m².

Účelom nájmu bolo vybudovanie trafostanice, konštrukcií súvisiacich s výstavbou oporných múrov pre vonkajšie schodisko k stavbe „Polyfunkčný dom Nad lúčkami, Karlova Ves, Bratislava.

V prípade vyššie uvedenej zmluvy bola spoločnosť povinná uhrádzať ročné nájomné za predmet nájmu vo výške 368,78 Eur a to štvrťročne vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka po zaokrúhlení vo výške 92,21 Eur. Na základe dodatku č.1 zo dňa 25.04.2007 k uvedenej zmluve sa spoločnosť zaviazala splácať nájomné a to štvrťročne, vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka vo výške 73,03 Eur. V zmysle čl. III ods. 5 sa spoločnosť zaviazala, že v prípade, ak nezaplatí nájomné a pomernú časť nájomného v dohodnutých termínoch riadne a včas, je povinná zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania nesplnenia povinností. Povinnosť platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.

V zmysle čl. II ods. 2 tejto zmluvy môže byť nájomný vzťah ukončený:

- a) dohodou zmluvných strán
- b) po predložení osobitnej zmluvy o bezodplatnom prevode do majetku prenajímateľa. Dňa 16.12.2008 spoločnosť OTYK invest s.r.o. doručila na magistrát zmluvu o bezodplatnom prevode stavebného objektu č. 088304830500 a zároveň požiadala o ukončenie tejto zmluvy ku dňu 31.12.2008. Kolaudačné rozhodnutie na stavbu vydala Mestská časť Bratislava – Karlova Ves dňa 30.11.2006, a to nadobudlo právoplatnosť dňa 27.12.2006.
- c) výpoveďou prenajímateľa
- d) odstúpením od zmluvy.

Oddelenie správy nehnuteľností reagovalo na zmluvu o bezodplatnom prevode práva listom zo dňa 05.06.2009, v ktorom uviedlo svoje pripomienky. Pripomienky však neboli technického charakteru, ale jednalo sa skôr o legislatívne opravy zmluvy.

V zmysle čl. 81 ods. 1 štatútu hlavného mesta Bratislava zveruje časti svojho majetku do správy mestským častiam a môže zveriť svoj majetok do správy rozpočtovým organizáciám a príspevkovým organizáciám Bratislavy. Mestská časť vo svojom liste zo dňa 14.01.2010 uviedla, že súhlasí so zverením vyššie uvedenej stavby (schodiska a oporného múru) za podmienky stavebného doriešenia nepriaznivých sklonových pomerov novovybudovaného chodníka na schody s osadením zábradlia v celej dĺžke chodníka.

Spoločnosť OTYK invest s r.o. na uvedený list reagovala listom zo dňa 03.03.2010, kedy uviedla, že vybudovaný chodník nerealizovala a nevidí dôvod zaoberania sa podmienkou doriešenia zábradlia. Novovybudovaný chodník prináleží susednej stavbe, ktorú realizovala iná spoločnosť. Ani napriek uvedenej skutočnosti nedošlo zo strany hlavného mesta k prevzatíu stavby.

Dňa 06.05.2011 bola podpísaná medzi navrhovateľom a odporcom zmluva o bezodplatnom prevode stavebného objektu.

2. Zmluva o nájme pozemku č. 08 83 0377 04 00

Na základe uvedenej zmluvy mala spoločnosť OTYK invest, s.r.o. prenajatú časť pozemku, ktorý je vo vlastníctve hlavného mesta, k.ú. Karlova Ves, vedený na LV č. 46, parc. č. 1682/37 vo výmere 175 m² a parc. č. 1744/23 vo výmere 595 m² a 888 m².

Účelom nájmu bolo zriadenie zariadenia staveniska k stavbe „ Polyfunkčný dom Nad lúčkami, Karlova Ves a následné vybudovanie parkovacích miest, obslužnej komunikácie a trafostanice. Spoločnosť OTYK invest, s.r.o. sa zaviazala predmet nájmu užívať výlučne na dohodnutý účel.

V prípade vyššie uvedenej zmluvy bola spoločnosť povinná uhrádzať ročné nájomné za predmet nájmu vo výške 6 053,91Eur a to štvrťročne, vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka vo výške 1 513,48 Eur.

V zmysle čl. III ods. 5 sa spoločnosť zaviazala, že v prípade ak nezaplatí nájomné a pomernú časť nájomného v dohodnutých termínoch riadne a včas, je povinná zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania nesplnenia povinnosti. Povinnosť platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.

V zmysle čl. II ods. 2 zmluvy môže byť nájomný vzťah ukončený:

- a) dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou prenajímateľa,
- c) odstúpením od zmluvy.

V zmysle čl. VI ods. 3 zmluvy bolo stanovené, že dňom bezodplatného prevodu novovybudovaných parkovacích plôch a prístupovej komunikácie, realizovaných na predmete nájmu, do majetku hlavného mesta osobitnou zmluvou o bezodplatnom prevode, prestanú plynúť právne účinky vyplývajúce z tejto zmluvy.

Ako už bolo vyššie uvedené spoločnosť OTYK invest s r.o. doručila dňa 16.12.2008 na magistrát zmluvu o bezodplatnom prevode stavebného objektu č. 08 83 0377 04 00

Oddelenie správy nehnuteľností reagovalo na zmluvu o bezodplatnom prevode práva listom zo dňa 05.06.2009, v ktorom uviedlo svoje pripomienky. Pripomienky sa týkali upresnenia predmetu odovzdania a odstránenia stojiska kontajnerov. Do dnešného dňa vzhľadom na pripomienky mestskej časti Bratislava - Karlova Ves nedošlo k bezodplatnému prevodu pozemkov.

3. Zmluva o nájme pozemku č. 08 83 0388 04 00

Na základe uvedenej zmluvy mala spoločnosť OTYK invest, s.r.o. prenajatú časť pozemku, ktorý je vo vlastníctve hlavného mesta, k.ú. Karlova Ves, vedený na LV č. 46 ako parc. č. 1682/37 – ostatné plochy vo výmere 21070 m² a parc. č. 1744/23 – ostatné plochy vo výmere 21427 m², na evidenčnom liste č. 718 ako parc. č. 1826 – ostatné plochy vo výmere 6910 m².

Účelom nájmu bolo uloženie trvalých prípojok inžinierskych sietí k stavbe „Polyfunkčný dom Nad lúčkami, Karlova Ves, Bratislava a úprava križovatky na ul. Nad lúčkami, ktorá pozostáva z úpravy chodníka pozdĺž ulice a vytvorenie stredového ostrovčeka pred odbočovacím pruhom.

V prípade vyššie uvedenej zmluvy bola spoločnosť povinná uhrádzať ročné nájomné za predmet nájmu vo výške 1 084,45 Eur a to štvrťročne, vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka vo výške 271,13 Eur. Na základe dodatku č.1 zo dňa 25.04.2007 k uvedenej zmluve, sa spoločnosť zaviazala splácať nájomné a to štvrťročne vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka vo výške 218,18 Eur.

V zmysle čl. III ods. 5 sa spoločnosť zaviazala, že v prípade ak nezaplatí nájomné a pomernú časť nájomného v dohodnutých termínoch riadne a včas, je povinná zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania nesplnenia povinností. Povinnosť platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.

V zmysle čl. II ods. 2 zmluvy môže byť nájomný vzťah ukončený:

- a) dohodou zmluvných strán
- b) po predložení osobitnej zmluvy o bezodplatnom prevode do majetku prenajímateľa. Dňa 16.12.2008 spoločnosť OTYK invest s.r.o. doručila na magistrát zmluvu o bezodplatnom prevode stavebného objektu č. 088303880400 a zároveň požiadala o ukončenie tejto zmluvy ku dňu 31.12.2008. Kolaudačné rozhodnutie na stavbu vydala Mestská časť Bratislava – Karlova Ves dňa 30.11.2006, a to nadobudlo právoplatnosť dňa 27.12.2006.
- c) výpoveďou prenajímateľa
- d) odstúpením od zmluvy.

Dňa 09.02.2010 bola podpísaná zmluva o bezodplatnom prevode stavebného objektu, ktorou sa prebrala časť stavebného objektu SO 13 – Komunikácie a spevnené plochy stavby „Polyfunkčný obytný dom Nad lúčkami, Bratislava.

Vo veci návrhu na vydanie platobného rozkazu o zaplatenie istiny 3.650,46 Eur s príslušenstvom a zmluvnou pokutou sa dňa 17.10.2011 konalo pojednávanie.

V zmysle ustanovenia § 100 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku len čo sa konanie začalo, postupuje v ňom súd i bez ďalších návrhov tak, aby vec bola čo najrýchlejšie prejednaná a rozhodnutá. Pritom sa usiluje predovšetkým o to, aby sa spor vyriešil zmierne a aby konanie pôsobilo výchovne. Počas konania môže súd účastníkom uviesť, ako sa na základe doteraz tvrdených a preukazovaných skutočností javí právne posúdenie veci. Sudca Okresného súdu Bratislava IV pred otvorením pojednávania vyzval obidve zúčastnené strany

na mimosúdne rokovanie vo veci a z jeho prednesu bolo zrejmé, že má za to, že spoločnosť OTYK invest, s.r.o. vykonala všetky kroky potrebné k bezodplatnému prevodu pozemkov.

V obdobnom prípade bol dňa 16.01.2007 podaný na súd návrh na vydanie platobného rozkazu na úhradu nezaplateného nájomného. Okresný súd Bratislava II a následne Krajský súd Bratislava rozhodli nasledovne:

Rozhodnutie súdu v obdobnom prípade:

V právnej veci Hlavné mesto SR Bratislava vedenej proti Diverso a.s., Trenčianska 50, Bratislava, IČO: 35847212 o zaplatenie 7.087,30 Eur s príslušenstvom a zmluvnou pokutou, sa hlavné mesto domáhalo na súde titulom zaplatenia nájomného za nájom pozemkov vyššie uvedenej sumy s príslušenstvom a zmluvnou pokutou. V danej veci nám bol dňa 29.01.2010 doručený **rozsudok Okresného súdu Bratislava II č. k. 9C 302/2007 zo dňa 26.10.2009, ktorým súd náš návrh zamietol.** Súd považoval za sporné ustanovenia nájomnej zmluvy týkajúce sa doby nájmu, t.j. či nájom bol dojednaný na dobu neurčitú alebo na dobu určitú a prípadne kedy došlo k jej ukončeniu. Z uvedeného dôvodu za spornú považoval povinnosť odporcu platiť nájomné po 01.01.2005. *Súd mal za to, že výstavbou bol naplnený účel zmluvy, a že po vydaní kolaudačných rozhodnutí spoločnosť už pozemky neužívala a začala ich využívať verejnosť. Zároveň súd uviedol, že aj v prípade ak by dospel k názoru, že bol nájom dojednaný na dobu neurčitú, náš návrh by nepovažoval za dôvodný, a právo domáhať sa zaplatenia nájomného by bolo vzhľadom na okolnosti prípadu v rozpore s dobrými mravmi. Naše tvrdenia, že nájom nemohol skončiť skôr, kým nám nebola odovzdaná stavba, súd nepovažoval za dôvodné a opodstatnené.*

Voči rozsudku sme podali odvolanie. Krajský súd dňa 31.01.2012 rozsudok Okresného súdu Bratislava II č. k. 9C 302/2007 zo dňa 26.10.2009 potvrdil.

Z vyššie uvedených dôvodov aj s poukazom na ustanovenie § 15 ods. 2 písm. c) všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 18/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy, v zmysle ktorého môže hlavné mesto trvalo upustiť od vymáhania pohľadávky z dôvodu, že je zo všetkých okolností prípadu zrejmé, že ďalšie vymáhanie majetkového práva by bolo neúspešné, navrhujeme trvale upustiť od vymáhania pohľadávky vo výške 6.195,62 Eur s príslušenstvom a zmluvnou pokutou.

Dňa 13.03.2012 v komisii finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta materiál nezískal dostatočný počet hlasov na prijatie uznesenia.

Dňa 12.04.2012 bol materiál prerokovaný v mestskej rade, ktorá odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy schváliť trvalé upustenie od vymáhania pohľadávky.

NAVRHOVANÉ RIEŠENIE:

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti navrhujeme materiál v tomto rozsahu prerokovať a schváliť trvalé upustenie od vymáhania pohľadávky vo výške 6.195,62 Eur s príslušenstvom a zmluvnou pokutou.

Výpis
zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ
konaného dňa 13.3.2012

K bodu č. 26

Návrh na trvalé upustenie od vymáhania pohľadávky vo výške 6 195,62 Eur s príslušenstvom a zmluvnou pokutou

Návrh uznesenia:

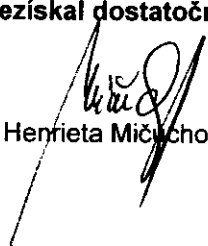
Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ **odporúča MsZ schváliť** trvalé upustenie od vymáhania pohľadávky voči OTYK invest spol.s r.o. vo výške 6 195,62 Eur s príslušenstvom a zmluvnou pokutou

Hlasovanie:

prítomní: 7, za: 0, proti: 6, zdržal sa: 1

Materiál pri hlasovaní nezískal dostatočný počet hlasov na prijatie uznesenia

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičuchová
V Bratislave, 13.3.2012



Uznesenie č. 500/2012

zo dňa 12. 04. 2012

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť trvalé upustenie od vymáhania pohľadávky voči OTYK invest, spol. s r.o., vo výške 6 195,62 Eur s príslušenstvom a zmluvnou pokutou.