

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **26.05.2011**

Informácia o súdnom spore Michalská 5

Predkladateľ:

Viktor Stromček
riaditeľ magistrátu



Materiál obsahuje:

1. Informáciu
2. Prílohu

Zodpovedný:

Ing. Mária Frindrichová
vedúca oddelenia správy nehnuteľností



Spracovateľ:

JUDr. Soňa Machánková *Soňa*
oddelenie správy nehnuteľností

Máj 2011

Informácia

Hlavné mesto ako vlastník nehnuteľností – objektu a pozemku, k.ú. Staré Mesto, parc. č. 380 o výmere 739 m² zapísaných na liste vlastníctva č. 1656, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría, prenajalo na základe zmluvy o nájme č. 07 83 0581 99 00 zo dňa 01.10.1999 vyššie uvedený objekt a pozemok spoločnosti BROKER s r.o. za obchodným a reštauračným účelom, ako aj za účelom galérie, cukrárne, čítárne a bytovej jednotky pre správcu objektu.

V zmysle čl. II ods. 1 zmluvy bol nájom bol dohodnutý na dobu určitú od 01.10.1999 do 31.08.2009.

Vzhľadom k tomu, že po ukončení doby nájmu nedošlo k odovzdaniu vyššie uvedeného objektu a pozemku, **podalo hlavné mesto dňa 14.09.2009 na Okresný súd Bratislava I žalobu o vypratanie nehnuteľností.**

Termíny pojednávania:

- 17.06.2010: Odporca sa na pojednávanie nedostavil a právny zástupca odporcu na pojednávaní navrhol, aby bol odporca vypočutý z dôvodu objasnenia okolností uzavretia nájomnej zmluvy. V nadväznosti na uvedené a na žiadosť právneho zástupcu odporcu súd pojednávanie odročil na termín 23.09.2010.
- 23.09.2010: Pojednávanie bolo odročené z dôvodu ospravedlnenej neprítomnosti právneho zástupcu odporcu a jeho žiadosti o odročenie pojednávania ako aj z dôvodu neprítomnosti odporcu. Odročené bolo na termín 04.11.2010.
- 04.11.2010: Pojednávanie bolo na žiadosť odporcu a z dôvodu hospodárnosti vzhľadom na prebiehajúcu verejnú obchodnú súťaž odročené na termín 13.01.2011.
- 13.01.2011: Pojednávanie bolo odročené, nakoľko odporca vyhlásil, že mu nebola vrátená zábezpeka, ktorú uhradil ako účastník verejnej obchodnej súťaže, z čoho dedukoval, že sa stal víťazom verejnej obchodnej súťaže. Odročené bolo pojednávanie na deň 28.04.2011, nakoľko do uvedeného dátumu malo dôjsť k schváleniu, resp. k neschváleniu víťaza mestským zastupiteľstvom.
- nakoľko predložený materiál na schválenie víťaza verejnej obchodnej súťaže nezískal dostatočný počet hlasov na schválenie uznesenia došlo k zrušeniu obchodnej verejnej súťaže. Vzhľadom na vyššie uvedené a v nadväznosti na to, že k mimosúdному vyriešeniu veci nedošlo, sme listom zo dňa 22.03.2011, ktorý bol Okresnému súdu Bratislava I doručený dňa 24.03.2011 oznámili súdu, že na našom návrhu vo veci vypratania nehnuteľností trváme v plnom rozsahu.
- Dňa 13.4.2011 nám bol doručený návrh odporcu na vyrovnanie výplaty zostatku hodnoty rekonštrukcie nehnuteľnosti, o vypratanie ktorej sa jedná.

Listom zo dňa 14.04.2011 bolo súdu oznámené, že s odporcom prebiehajú mimosúdne rokovania vo veci, s tým, že po ukončení rokovaní oznámime súdu, či došlo k mimosúdnuému vyriešeniu veci, alebo či na našom návrhu trváme. Následne listom zo dňa 10.5.2011 sme súdu oznámili, že navrhujeme prerušenie konania.

V zmluve o nájme bolo dohodnuté nájomné vo výške 109 539,93 Eur ročne, ktoré po skončení rekonštrukcie predmetu nájmu, najneskôr od 1.1.2004 malo byť započítavané s výškou investícií vložených do rekonštrukcie objektu, a to počas prvého roka vo výške 80% nájomného a v ďalších rokoch vo výške 50% nájomného, až do celkového zúčtovania.

Protokolom o odovzdaní a prevzatí vložených investícií na technické zhodnotenie objektu Michalská 5 v Bratislave zo dňa 5.11.2002 hlavné mesto prevzalo investíciu do predmetného objektu vo výške 1 462 173,1 Eur (44 049 428,- Sk). Podľa podkladov finančného oddelenia započítavať sa začalo v zmysle vyššie uvedeného od druhého štvrt'roka 2003, a to obdobie od 2.Q 2003 do 1.Q 2004 (vrátane) vo výške 80% a od 2.Q 2004 vo výške 50%.

Na základe informácií poskytnutých finančným oddelením spoločnosť BROKER, spol. s r.o., neplatí od 2.Q 2007 nájomné vo výške 50% a po uplynutí doby nájmu od 1.9.2009 neplatí ani za užívanie.

Dňa 9.3.2011 bola hlavnému mestu doručená výzva spoločnosti BROKER, spol. s r.o., na úhradu sumy vo výške 1 014 342,50 Eur titulom zostatku doteraz nepreplatennej investície, ktorú mala táto spoločnosť vynaložiť na rekonštrukciu nehnuteľného majetku nachádzajúceho sa na Michalskej 5. Podľa informácií finančného oddelenia však táto suma predstavuje stav vzájomných záväzkov hlavného mesta a tejto spoločnosti ku dňu 15.10.2009. S touto skutočnosťou bola spoločnosť BROKER, spol. s r.o. oboznámená listom zo dňa 30.11.2009, doručeným jej dňa 3.12.2009.

Listom zo dňa 4.2.2011, doručeným spoločnosti BROKER, spol. s r.o., dňa 9.2.2011, bola táto spoločnosť informovaná o jednostrannom započítaní pohľadávok a záväzkov č. 624/2010, z ktorého je zrejmé, že k 31.12.2010 zostatok záväzku hlavného mesta voči tejto spoločnosti je vo výške 582 443,17 Eur. Podľa oznámenia finančného oddelenia zo dňa 16.3.2011 zostatok záväzku hlavného mesta voči spoločnosti BROKER, spol. s r.o., je ku dňu 15.3.2011 v celkovej výške 582 443,17 Eur.

Dňa 13.4.2011 bol hlavnému mestu doručený návrh spoločnosti BROKER, spol. s r.o., zo dňa 11.4.2011 na urovnanie výplaty zostatku hodnoty rekonštrukcie nehnuteľnosti na Michalskej 5, v ktorom táto spoločnosť navrhla tri možné spôsoby riešenia nedoplatku:

Alternatíva A: finančná úhrada nedoplatku.

Uplatnením tu navrhnutých pravidiel by sa konečná suma zostatku hodnoty rekonštrukcie ustálila ku dňu 31.12.2010 na sumu 994 260,22 Eur a konečná výška zostatku by sa upravila ku dňu uzavretia dohody hlavného mesta a spoločnosti BROKER, spol. s r.o., o konečnej výške zostatku.

Alternatíva B: predĺženie/obnovenie nájomného vzťahu.

Pre túto alternatívu navrhuje spoločnosť BROKER, spol. s r.o., východiskovú cenu pre rokovania o uzavretí dohody o výške nájomného za 1m² prenajatej plochy vo výške 9,- Eur/1m²/mesiac.

Alternatíva C: kombinácia finančného vyrovnania a predĺženia nájmu.

V prípade tejto alternatívy očakáva spoločnosť BROKER, spol. s r.o., návrh zo strany hlavného mesta, čo sa týka doby možného predĺženia nájmu, z čoho by vyplynula výška finančného vyrovnania nepokrytá nájomným po dobu takto dohodnutého nájmu.

Oddelenie správy nehnuteľného majetku listom zo dňa 14.4.2011 požiadalo finančné oddelenie o zaujatie stanoviska k tomu spôsobu riešenia nedoplatku, ktorý sa v návrhu spoločnosti BROKER, spol. s r.o., zo dňa 11.4.2011 uvádza ako alternatíva A: finančná úhrada nedoplatku.

Stanovisko FO:

Závazok Hlavného mesta SR Bratislavy voči spoločnosti BROKER, spol. s r.o. je k 30.4.2011 582 443.17 €. Ak by sa prijala alternatíva A hlavné mesto by bolo povinné zaplatiť z kapitálových výdavkov celý objem 582 443.17 €.

V prípade vyfakturovania sankcií od spoločnosti BROKER, spol. s r.o. by sa zvýšil záväzok mesta podľa spoločnosti BROKER, spol. s r.o. o 411 817.05 €, ktorý by mesto muselo uhradiť z bežných výdavkov.

V rozpočte Hlavného mesta SR Bratislava na rok 2011 nie sú ani v bežných a ani v kapitálových výdavkoch tieto prostriedky rozpočtované.

Stanovisko oddelenia nájomov nehnuteľností k návrhu spoločnosti BROKER, spol. s r.o., zo dňa 11.4.2011, na urovanie výplaty zostatku hodnoty rekonštrukcie nehnuteľnosti na Michalskej 5, je nasledovné:

Po ukončení nájmu dňom 31.8.2009 spoločnosť BROKER, spol. s r.o., priestory na Michalskej 5 napriek výzve hlavného mesta zo dňa 9.9.2009 doteraz fyzicky protokolárne neodovzdala a užíva ich bez právneho dôvodu. K obnoveniu zmluvy v zmysle § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka nedošlo, nakoľko dňa 14.9.2009 bola podaná žaloba na vypratanie nehnuteľnosti na Michalskej 5. Od 1.9.2009 hlavné mesto môže požadovať len úhradu za užívanie nebytových priestorov a nemôže si uplatňovať sankcie za oneskorenú úhradu s výnimkou zákonného úroku z omeškania.