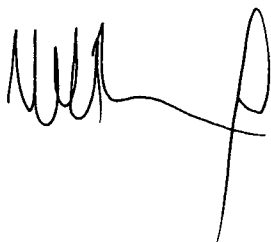


Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 27. októbra 2011

Informácia
o rokovaní so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o.
so sídlom Landererova ul. 1, 811 09 Bratislava

Predkladateľ:

Milan Ftáčnik
primátor



Materiál obsahuje:



1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa obsahujúca informáciu o rokovaní so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o. so sídlom Landererova ul. 1, 811 09 Bratislava
3. Uznesenie MsZ č. 166/2011 z 30.6.2011

Zodpovedný:

Ing. Viktor Stromček
riaditeľ magistrátu



Spracovateľ:

JUDr. Dušana Višňovská 
vedúca oddelenia legislatívno-právneho
JUDr. Lubica Chlebová 
oddelenie legislatívno-právne

Kód uzn: 12.4
1.5.2.

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

A. berie na vedomie

informáciu o rokovaní so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o. so sídlom Landererova ul. 1, 811 09 Bratislava.

B. schvaľuje

zmenu časti E bodu 2 uznesenia Mestského zastupiteľstva SR Bratislavy č. 166/2011 zo dňa 30. júna 2011 takto:

text: „2. Navrhnúť vlastníčkovi pozemku zámenu pozemkov v areáli PKO s pozemkami mimo dotknutého územia (nábrežie PKO).“

sa nahrádza textom: „2. Navrhnúť vlastníčkovi pozemkov v areáli PKO ich zámenu za iné pozemky“.

Dôvodová správa

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „mestské zastupiteľstvo“) uznesením č. 166/2011 z 30. júna 2011 v časti E bod 4 (ďalej len „uznesenie č. 166/2011“) požiadalo primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „primátor“), aby na najbližšom zasadnutí mestského zastupiteľstva a potom pravidelne na jeho ďalších zasadnutiach, informoval o rokovaní so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., so sídlom Landererova ul. 1, 811 09 Bratislava (ďalej len „spoločnosť Henbury Development, s.r.o.“).

V súlade s uznesením č. 166/2011 hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“) začalo rokovanie so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o. Na týchto rokovaní hlavné mesto informovalo spoločnosť Henbury Development, s.r.o., o prijatom uznesení č. 166/2011. Cieľom a účelom týchto rokovaní bolo dosiahnutie stavu, aby hlavné mesto prevzalo budovy a obnovilo činnosť v PKO, t.j. uviedlo PKO do verejnej prevádzky v súlade s jeho predchádzajúcim využívaním (kultúrno-spoločenské podujatia).

Na spoločných rokovaní obidve zúčastnené strany najprv rekapitulovali najdôležitejšie skutočnosti, ktoré sa udiali od schválenia predaja pozemkov pod budovou PKO a v jej okolí v roku 2005 do súčasnosti ako východisko pre rokovania.

I. Právne skutočnosti, ktoré sa udiali do prijatia uznesenia č. 166/2011:

- 30. júna 2005 mestské zastupiteľstvo uznesením č. 719/2005 schválilo predaj pozemkov pod budovou PKO a v jej okolí obchodnej spoločnosti Henbury Development, s.r.o., a požiadalo primátora pána Ing. A. Ďurkovského, aby rokoval s touto obchodnou spoločnosťou o odkúpení budovy PKO s tým, že o tejto skutočnosti podá mestskému zastupiteľstvu informáciu;
- 27. februára 2006 hlavné mesto v zastúpení primátora, pána Ing. A. Ďurkovského, uzatvorilo s obchodnou spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., kúpnu zmluvu č. 048807050500, na základe ktorej táto obchodná spoločnosť získala do svojho vlastníctva pozemky pod budovou PKO a v jej okolí;
- 2. júna 2006 hlavné mesto v zastúpení primátora, pána Ing. A. Ďurkovského, uzatvorilo zmluvu o spolupráci s obchodnou spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., podľa ktorej hlavné mesto sa zaviazalo požiadať príslušný stavebný úrad o vydanie rozhodnutia o povolení odstránenia stavby a umožniť tejto spoločnosti uskutočniť demolačné práce;
- 21. augusta 2006 hlavné mesto v zastúpení primátora, pána Ing. A. Ďurkovského, uzatvorilo so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., Dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve zo dňa 27. februára 2006, a to z dôvodu nesúladu vo výmere pozemku parc. č. 22372/1 medzi popisnými (16111 m²) a grafickými informáciami (16011 m²), ktorý bol odstránený rozhodnutím príslušného katastrálneho úradu;
- 30. septembra 2006 hlavné mesto v zastúpení primátora, pána Ing. A. Ďurkovského, uzatvorilo so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., zmluvu o nájme pozemkov (pod budovou PKO) za účelom riadneho užívania stavieb (budova PKO) hlavným mestom ako nájomcom a verejnosťou na dobu neurčitú, a to za nájomné dohodnuté v symbolickej výške 1,- Sk za celú dobu nájmu;
- 21. novembra 2006 hlavné mesto v zastúpení primátora, pána Ing. A. Ďurkovského, listom č. MAG-2006-7918-78873 požiadalo vecne príslušný stavebný úrad, a to Miestny úrad MČ Bratislava – Staré Mesto, o vydanie rozhodnutia – povolenia odstránenia stavby súpisné číslo 4296 na Dvořákovom nábreží, pozemok parc. č. 22372/2 kat. úz. Bratislava – Staré Mesto, ktorá je vo vlastníctve hlavného mesta s predpokladaným termínom ukončenia búracích prác december 2007;

- 19. marca 2007 Mestská časť Bratislava – Staré Mesto ako príslušný stavebný úrad I. stupňa vydal rozhodnutie SU-2006/28818/18304/2007-K/71-Si, ktorým podľa § 90 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 25 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona povolil odstránenie stavby objekt súp. č. 4296 na Dvořákovom nábreží v Bratislave, budova PKO na pozemku parcelné číslo 22372/2 v katastrálnom území Staré Mesto, pre vlastníka hlavné mesto, a to v rozsahu predloženého projektu búracích prác. Toto správne rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 19. apríla 2007;
- 8. januára 2008 hlavné mesto listom č. MAGS OTZ – 21177/08-11191 požiadalo Mestskú časť Bratislava – Staré Mesto o predĺženie lehoty na odstránenie stavby objekt súp. č. 4296 na Dvořákovom nábreží v Bratislave, budova PKO na pozemku parcelné číslo 22372/2 v katastrálnom území Staré Mesto;
- 27. februára 2008 príslušný stavebný úrad vyhovel tejto žiadosti a listom č. SU-2008/31214/11054-BU predĺžil hlavnému mestu lehotu na ukončenie búrania do 19. apríla 2009;
- 31. januára 2008 hlavné mesto v zastúpení primátora, pána Ing. A. Ďurkovského, a obchodná spoločnosť Henbury Development, s.r.o., uzatvorili Dodatok č. 1 k zmluve o spolupráci, ktorým sa upravili ustanovenia týkajúce sa demolačných prác na budove PKO (okrem iného aj uchovanie chránených predmetov – 28 sklenených vitráží, olejomalba na plátne, 2 terakotové skulptúry ženy a muža na priečelí);
- 3. decembra 2008 obchodná spoločnosť Henbury Development, s.r.o., doručila hlavnému mestu výpoveď zmluvy o nájme pozemkov zo dňa 30. septembra 2006, na základe ktorej skončil predmetný nájomný vzťah dňom 31. marca 2009;
- 14. apríla 2009 hlavné mesto v zastúpení Ing. A. Ďurkovského, listom č. MAG PRI 39697/2009-56609 opätovne požiadalo o predĺženie termínu ukončenia búracích prác;
- 15. apríla 2009 MČ Bratislava – Staré mesto ako príslušný stavebný úrad I. stupňa rozhodnutím č. SÚ-2009/3449/15489-K/57 povolila zmenu podmienok s tým, že stavba bude odstránená do 31. decembra 2011. Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 15. apríla 2009;
- 30. apríla 2009 mestské zastupiteľstvo prijalo uznesenie č. 685/2009, ktorým požiadalo primátora, aby príslušný stavebný úrad požiadal o zrušenie búracieho povolenia na budovu PKO a urobil právne kroky k vypovedaniu zmluvy o spolupráci medzi hlavným mestom a obchodnou spoločnosťou Henbury Development, s.r.o.;
- 17. decembra 2009 mestské zastupiteľstvo prijalo uznesenie č. 832/2009 vo veci schválenia dlhodobého nájmu časti komplexu River Park II v prospech hlavného mesta od spoločnosti Henbury Development, s.r.o., na obdobie 20 rokov pre potreby kultúrno-spoločenského centra s kapacitou 1000 návštevníkov;
- 17. júna 2010 hlavné mesto v zastúpení primátora, pána Ing. A. Ďurkovského, a obchodná spoločnosť Henbury Development, s.r.o., uzatvorili Dodatok č. 2 k zmluve o spolupráci, podľa ktorého má hlavné mesto najneskôr do 30. novembra 2011 vypratať budovu PKO a odovzdať ju spoločnosti, za účelom uskutočnenia demolačných prác;
- 17. júna 2010 bola medzi hlavným mestom a obchodnou spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., podpísaná zmluva o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov, ktorej predmet nájmu by mal mať povahu kultúrno-spoločenského centra v komplexe River Park II (s kapacitou 1000 návštevníkov s toleranciou 10 %);
- 30. novembra 2010 bola doručená výpoveď mesta pre BKIS z priestorov PKO a následne boli priestory PKO protokolárne odovzdané spoločnosti Henbury Development, s.r.o., ktoré priestory PKO oplotilo zátarasmi;
- 27. decembra 2010 vydalo hlavné mesto a spoločnosť Henbury Development, s.r.o. spoločné vyhlásenie, v ktorom sa dohodli na tom, že nebudú uskutočňovať jednostranné kroky a zdržia sa búrania PKO do 28. februára 2011, kedy mesto rozhodne o budúcnosti PKO;

- 7. februára 2011 Krajský stavebný úrad v Bratislave rozhodnutím č. A-2011/0833-KSU konanie o preskúmaní rozhodnutia Mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. SÚ-2009/2449/15489-K/57 zo dňa 15. apríla 2009, zastavil, nakoľko odpadol dôvod konania začatého na podnet správneho orgánu;
- 14. januára 2011 bola vypracovaná právna analýza advokátskej kancelárie Kristína Babiaková, Radničné námestie 9, 902 01 Pezinok, podľa ktorej bývalý primátor Ing. A. Ďurkovič nemal právo uzavrieť zmluvu o spolupráci pri búraní so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o. bez súhlasu mestského zastupiteľstva
- 8. februára 2011 list primátora Milana Ftáčnika č. MAGS 38056/2011/34199, ktorým vyzval spoločnosť Henbury Development, s.r.o., na vrátenie budov PKO;
- 15. februára 2011 odpoveď spoločnosti Henbury Development, s.r.o. na výzvu hlavného mesta, v ktorej nesúhlasí s krokmi hlavného mesta;
- 22. februára 2011 zverejnený oznam o začatí obstarávania územnoplánovacej dokumentácie územného plánu zóny;
- v mesiacoch máj až jún 2011 sa uskutočnila verejná diskusia o alternatívach možného riešenia PKO
- 2. júna 2011 Advokátska kancelária RELEVANS s.r.o. z poverenia klienta – Henbury Development, s.r.o., doručila hlavnému mestu oznámenie o podaní troch žalôb.
- 30. júna 2011 mestské zastupiteľstvo prijalo uznesenie č. 166/2011, ktorým zmenilo uznesenie pôvodne navrhované v materiáli o budúcnosti PKO

II. Právne skutočnosti, ktoré sa udiali po prijatí uznesenia č. 166/2011:

- 1. júla 2011 sa uskutočnilo rokovanie medzi primátorom hlavného mesta a zástupcami spoločnosti Henbury Development, s.r.o., od augusta 2011 bol poverený vedením týchto rokovaní riaditeľ magistrátu. **Posledné rokovania s touto spoločnosťou sa uskutočnili 25. a 26. októbra 2011;**
- 3. augusta 2011 Okresný súd Bratislava I v právnej veci navrhovateľa Henbury Development, s.r.o., v zast. Advokátska kancelária RELEVANS s.r.o., proti odporcovi hlavné mesto o určenie platnosti právnych úkonov vyzval hlavné mesto, aby v stanovnej lehote sa vyjadril k žalobnému návrhu a predložil alebo označil dôkazy, na ktoré sa odvoláva. Hlavné mesto listom z 9. augusta 2011 požiadalo súd o predĺženie lehoty na vyjadrenie sa k podanej žalobe;
- 3. augusta 2011 Okresný súd Bratislava I v právnej veci 32 Cb/51/11 o určenie platnosti právnych úkonov nariadil pojednávanie na deň 10. novembra 2011;
- 19. augusta 2011 vydané kladné záväzné stanovisko hlavného mesta č. j. MAGS ORM 48906/11-307325 k zámeru: vyhlásenie stavebnej uzávery v lokalite Bratislavské nábřežie (PKO);
- 26. októbra 2011 hlavné mesto zaslalo spoločnosti Henbury Development, s.r.o. výzvu na odstránenie zátarás umiestnených okolo budovy PKO;
- 27. októbra 2011 hlavné mesto podá na Okresný súd Bratislava I. žalobu o zriadenie vecného bremena spolu s predbežným opatrením.

III. Uznesenie č. 166/2011 časť C – uvedenie PKO do prevádzky:

Touto časťou uznesenia č. 166/2011 mestské zastupiteľstvo požiadalo primátora, aby zabezpečil uvedenie PKO do verejnej prevádzky v súlade s jeho využívaním do decembra 2010, na základe dohody s vlastními pozemku, spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., o vecnom bremene (t. z. o užívaní pozemku za odplatu). V prípade, že nedôjde k dohode, podať určovaciu žalobu na vysporiadanie vlastníckych vzťahov v dotknutom území (nábřežie PKO).

Pre úplnosť uvádzame, že primátor listom č. MAGS 38056/2011/34199 zo dňa 8. februára 2011 vyzval spoločnosť Henbury Development, s.r.o., na vrátenie budov PKO. V uvedenom liste sa uvádza, že na základe Preberacieho protokolu z 24. novembra 2010 v znení dodatkov č. 1 až 10 k Zmluve o spolupráci uzatvorenej medzi hlavným mestom a spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., z 2. júna 2006 v znení dodatkov 1 a 2 boli tejto spoločnosti odovzdané stavby PKO, a to stavba súp. č. 4296 postavená na pozemku par. č. 22372/2 a stavby bez súpisného čísla nezapísané v katastri nehnuteľností postavené na pozemkoch par. č. 22372/8 a 22372/20 v k.ú. Bratislava Staré Mesto. V súlade s právnou analýzou Kristíny Babiakovej hlavné mesto dospelo k záveru, že Zmluvu o spolupráci v znení neskorších dodatkov je možné považovať za absolútne neplatnú, pretože bývalý primátor nemal oprávnenie uzatvoriť takúto zmluvu bez súhlasu mestského zastupiteľstva. Vzhľadom na neplatnosť tohto právneho úkonu je neplatné aj odovzdanie stavieb PKO spoločnosti Henbury Development, s.r.o., preto táto spoločnosť bola vyzvaná na vrátenie predmetných stavieb, a to v lehote do 15. februára 2011.

Na predmetnú výzvu spoločnosť Henbury Development, s.r.o., reagovala listom z 15. februára 2011, v ktorom nesúhlasila s krokmi hlavného mesta, a žiadala, aby pred odovzdaním stavieb boli na základe vzájomnej dohody špecifikované podmienky užívania pozemkov vo vlastníctve spoločnosti. Súčasne hlavné mesto bolo informované o pripravovaných žalobách.

V súlade s časťou C uznesenia č. 166/2011 hlavné mesto rokovalo v priebehu mesiaca júl až október 2011 so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., aj o problematike vecného bremena (t. j. o užívaní pozemku vo vlastníctve spoločnosti za odplatu), avšak táto spoločnosť s daným riešením nesúhlasila a odmietla o vecnom bremene ďalej rokovať, pretože uprednostňuje uzatvorenie nájomnej zmluvy. V priebehu rokovaní hlavné mesto navrhlo spoločnosti Henbury Development, s.r.o., uzatvoriť nájomnú zmluvu na prenájom pozemkov pod budovou PKO na dobu šiestich mesiacov za symbolickú cenu 1,- euro s cieľom získať pre hlavné mesto dostatok časového priestoru na ďalšie vyjednávanie v zmysle prijatého uznesenia č. 166/2011, s podmienkou odstránenia zátaras umiestnených okolo budov PKO. Zároveň hlavné mesto deklarovalo, že počas tohto obdobia bude v rámci existujúcich súdnych sporov žiadať príslušný súd o odročenie pojednávania z dôvodu prebiehajúcich mimosúdnych rokovaní. Účelom týchto rokovaní bolo aj prevzatie budovy PKO a obnovenie činnosti v PKO v súlade s jeho pôvodným využívaním, ako aj informovanie spoločnosti Henbury Development, s.r.o., že počas zimných mesiacov bude zo strany hlavného mesta zabezpečené temperovanie budov PKO počas vykurovacej sezóny.

Nakoniec hlavné mesto na rokovaníach so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o. tesne pred konaním mestského zastupiteľstva 27.10.2011, dosiahlo dohodu vo veci vrátenia budov PKO hlavnému mestu. Spoločnosť Henbury Development, s.r.o., je pripravená protokolárne odovzdať budovy PKO hlavnému mestu najneskôr do 10. novembra 2011, pričom o cene nájmu za pozemky pod budovami PKO, ktoré sú vo vlastníctve spoločnosti Henbury Development, s.r.o., prípadne o odplate za zriadenie vecného bremena bude rozhodovať nestranný a nezávislý súd na základe súdnej žaloby.

IV. Uznesenie č. 166/2011 časť D – stavebná uzávera:

Uvedenou časťou uznesenia vyslovilo mestské zastupiteľstvo súhlas s vyhlásením stavebnej uzávery v dotknutom území po dobu obstarávania územného plánu zóny, až do prijatia ÚPZ, s cieľom regulovať územie z hľadiska verejného záujmu a v tomto zmysle požiadalo primátora podniknúť v danej veci potrebné kroky.

Dňa 22. februára 2011 bol zverejnený oznam o začatí obstarávania predmetnej územnoplánovacej dokumentácie a zároveň listom č.j. MAGS ORM 38053/11/41187 zo dňa 21. februára 2011 hlavné mesto oslovilo v rámci prípravných prác podľa § 19b stavebného zákona dotknuté orgány štátnej správy, samosprávy, ostatné dotknuté subjekty a známych vlastníkov v území.

V súlade s prijatým uznesením č. 166/2011 dňa 19. augusta 2011 bolo vydané záväzné stanovisko hlavného mesta č.j. MAGS ORM 48906/11-307325 k zámeru: vyhlásenie stavebnej uzávery v lokalite Bratislavské nábrežie (PKO), v ktorom na žiadosť Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto hlavné mesto súhlasilo s vyhlásením stavebnej uzávery v k. ú. Staré Mesto do doby schválenia územného plánu zóny Bratislavské nábrežie. Listom č.j. MAGS ORM 48906/11-307325-2 zo dňa 19. augusta 2011 hlavné mesto oznámilo Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto predbežný harmonogram pre spracovanie územného plánu zóny Bratislavské nábrežie.

Boli vykonané prípravné práce v zmysle § 19b stavebného zákona, ktorých obsahom je: oznámenie o začatí obstarávania, sústredenie územnoplánovacích dokumentácií, územnoplánovacích podkladov a ostatných podkladov, určenie ich záväznosti a vyhodnotenie možnosti ich použitia, určenie účelu a predmetu riešenia územnoplánovacej dokumentácie, určenie hraníc riešeného územia. Z doručených podnetov a pripomienok uplatnených v rámci prípravných prác pre obstaranie územného plánu zóny Bratislavské nábrežie bol spracovaný prehľad, vrátane návrhu na určenie ich záväznosti a vyhodnotenia možnosti ich využitia. Na podklade prípravných prác bol spracovaný návrh výzvy na predkladanie ponúk a návrh súťažných podkladov na výber spracovateľa podľa ustanovení zákona o verejnom obstarávaní.

V. Uznesenie č. 166/2011 časť E bod 1. – neplatnosť zmluvy o spolupráci:

V súlade s časťou E bodom 1 uznesenia č. 166/2011 bol primátor požiadaný v rokovaníach s vlastníkom pozemku, spoločnosťou Henbury Development, s.r.o. rokovať z pozície neplatnosti zmluvy o spolupráci uzavretej primátorom Ing. Andrejom Ďurkovským v zmysle právnej analýzy advokátskej kancelárie Kristína Babiaková, Radničné námestie 9, 902 01 Pezinok.

Predmetná právna analýza bola vypracovaná dňa 14. januára 2011, v ktorej sú analyzované aj právne dôsledky neudelenia súhlasu na platnosť zmluvy o spolupráci uzatvorenej dňa 2. júna 2006 medzi hlavným mestom a spoločnosťou Henbury Development, s.r.o.

Z predloženej právnej analýzy vyplýva, že z dôvodu neudelenia súhlasu mestského zastupiteľstva pre zmluvu o spolupráci je jej absolútna neplatnosť a hlavné mesto ňou nie je viazané. Advokátka v tejto právnej analýze vychádza jednak z ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka, keď neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu, ako aj z rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. Zn. 3 Odo 21/2002, v ktorom sa okrem iného uvádza, že: „Rozhodnutie obecného zastupiteľstva o majetkovoprávnom úkone nie je autoritatívnym výrokom obce, ktorým sa individuálny právny vzťah účastníkov zakladá, mení alebo ruší, ale je prejavom vôle obce. Tento prejav sa tvorí a prejavuje uznesením obecného zastupiteľstva. Právne účinky vyvolá však len vtedy, ak spĺňa formálne a meritórne náležitosti. Ak sa pred súdom vyskytne v občianskom súdnom konaní ako sporná otázka platnosti zmluvy uzavretej medzi obcou a druhým účastníkom zmluvy, ktorej predmetom je niektorý z majetkovoprávnych úkonov, ktorý vyžadoval rozhodnutie obecného zastupiteľstva, musí súd skúmať platnosť prejavu vôle tak z hľadiska formálnych (prijatie uznesenia spôsobom stanoveným v zákone), ako aj z hľadiska meritórnych náležitostí, ktorého jadrom je prejav vôle. Bez prejavu vôle a jeho vyjadrenia v objektívne zistiteľnej forme nemožno hovoriť o právnom úkone. Kým obecné zastupiteľstvo nerozhodlo o majetkovoprávnom úkone a prijaté uznesenie nebolo pojaté do zápisu o priebehu schôdze obecného zastupiteľstva, ne-

vznikol prejav vôle spôsobilý založiť právnym úkonom vznik, zmenu alebo zánik právneho vzťahu.“

Ďalej sa v tejto právnej analýze uvádza, že absolútne neplatné sú ustanovenia zmluvy o spolupráci, ktorými sa odovzdáva budova spoločnosti Henbury Development, s.r.o., za účelom uskutočnenia demolačných prác. Absolútne neplatné sú aj ustanovenia zmluvy, ktoré oprávňujú spoločnosť Henbury Development, s.r.o., vykonať demoláciu budovy PKO z dôvodu, že bývalý primátor nemal právo uskutočniť zbúranie budovy PKO, nemohol toto právo platne previesť ani na tretiu osobu v zmysle právnej zásady nemo plus iuris, t.j. nikto nemôže na druhého previesť právo, ktoré sám nemá. Absolútna neplatnosť ustanovení zmluvy znamená, že záväzok hlavného mesta odovzdať budovy PKO spoločnosti Henbury Development, s.r.o., za účelom zbúrania budovy nikdy nevznikol, je neplatný a ustanovenia obsahujúce tento záväzok sú pre hlavné mesto a jeho orgány nezáväzné. Z uvedeného dôvodu absolútnej neplatnosti môže hlavné mesto odmietnuť splniť povinnosti vyplývajúce z absolútne neplatných ustanovení zmluvy o spolupráci.

K uvedenej právnej analýze sa vyjadrila spoločnosť Henbury Development, s.r.o., ktorá tvrdí, že v prípade podanej žaloby na Okresnom súde Bratislava I. o určenie platnosti právnych úkonov bude otázka platnosti Zmluvy o spolupráci a Preberacieho protokolu vecou právneho posúdenia súdu, ktorý musí zväziť, či mestské zastupiteľstvo hlavného mesta schválilo búranie stavby PKO alebo nie. Spoločnosť je presvedčená, že súdu poskytne dostatočne silné argumenty na to, aby vyslovil, že tieto dokumenty sú platné právne úkony. Požadovaná škoda 28 miliónov eur predstavuje podľa ich názoru najmä ušlý zisk spoločnosti z nerealizovaného projektu. Podľa názoru spoločnosti Henbury Development, s.r.o., ide o uplatnenie skutočného nároku spoločnosti na náhradu škody, ktorá jej bola podľa ich tvrdenia spôsobená protiprávnym konaním hlavného mesta.

VI. Uznesenie č. 166/2011 časť E bod 2. – zámena pozemkov:

Predmetom vzájomných rokovaní bola zámena pozemkov v areáli PKO s pozemkami mimo dotknutého územia (nábrehia PKO) v súlade s časťou E bod 2 uznesenia č. 166/2011. Napriek snahe mesta hľadať vhodné pozemky na zámenu, spoločnosť Henbury Development, s.r.o., zotrváva na svojej pozícii a neakceptuje žiadnu inú zámenu okrem zámény s pozemkami pod budovami Výskumného ústavu vodného hospodárstva, ktoré sú dnes vo vlastníctve Slovenskej republiky. Z uvedeného dôvodu sa navrhuje zmena znenia bodu 2 časti E uznesenia č. 166/2011, podľa ktorého bude primátor oprávnený navrhnúť vlastníčkovi pozemkov v areáli PKO ich zámenu aj za iné pozemky, vrátane pozemkov nachádzajúcich sa na nábřeží PKO, keďže pôvodne prijaté uznesenie výrazne zúžilo možnosti vyjednávania.

VII. Uznesenie č. 166/2011 časť E bod 3. – neuzatvárať dohody bez zastupiteľstva:

Primátor rešpektuje túto časť uznesenia č. 166/2011 a neuzatvoril a ani nebude uzatvárať so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., žiadnu dohodu týkajúcu sa dotknutého územia (nábrehie PKO) pred predložením projektu zástavby na nábřeží zo strany tejto spoločnosti mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta na vyjadrenie.

VIII. Informácie o ďalších skutočnostiach:

Spoločnosť Henbury Development, s.r.o., dňa 2. júna 2011 doručila hlavnému mestu oznámenie o podaní žalôb a výzvu na splnenie pohľadávok. Z oznámenia vyplýva, že na Okresnom súde Bratislava I boli proti hlavnému mestu podané tieto žaloby:

1. Žaloba o určenie platnosti právnych úkonov, ktorou sa spoločnosť Henbury Development, s. r.o., domáha určenia, že Zmluva o spolupráci z 30. mája 2006 v znení Dodatkov č.1 a 2 a Preberací protokol z 24. novembra 2010 v znení Dodatkov č. 1 až 10 sú platné právne úkony.
2. Žaloba o vydanie bezdôvodného obohatenia a o náhradu škody vo výške 2.349.437,44 eur, ktorou sa spoločnosť Henbury Development, s.r.o., domáha vydania bezdôvodného obohatenia vo výške 2.224.931,79 eur za užívanie pozemkov vo vlastníctve Henbury Development, s.r.o., zo strany hlavného mesta, ako aj náhrady škody vo výške 124.505,65 eur.
3. Žaloba o náhradu škody/ušlého zisku vo výške 28.000.000,00 eur, v dôsledku zmarenia realizácie investičného projektu spoločnosti Henbury Development, s.r.o.

V danej právnej veci podotýkame, že v súčasnosti existuje iba jeden súdny spor medzi spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., a hlavným mestom, a to vo veci určenia platnosti právnych úkonov vedenom na Okresnom súde Bratislava I. Pojednávanie v danej právnej veci súd nariadil na deň 10. novembra 2011. Ďalšie dve žaloby neboli zatiaľ doručené hlavnému mestu od príslušného súdu a o ich podaní sa hlavné mesto dozvedelo iba od spoločnosti Henbury Development, s.r.o.

Záver:

Hlavné mesto k dnešnému dňu uskutočnilo všetky úkony smerujúce k realizácii uznesenia č. 166/2011 a možno konštatovať, že sa podarilo hlavnému mestu prinútiť spoločnosť Henbury Development, s.r.o., aby odovzdala budú PKO hlavnému mestu. Spoločnosť Henbury Development, s.r.o., je pripravená protokolárne odovzdať budovy PKO hlavnému mestu najneskôr do 10. novembra 2011.

Vo veci zámény pozemkov v areáli PKO s pozemkami mimo dotknutého územia (nábrežie PKO) sa hlavnému mestu do dnešného dňa dohoda dosiahnuť nepodarilo. Napriek tomu spoločnosť Henbury Development, s.r.o., na rokovaníach deklarovala ochotu a záujem vyriešiť vzniknutú situáciu vzájomnou dohodou.

Treba konštatovať, že uznesenie č. 166/2011 v znení v akom bolo prijaté mestským zastupiteľstvom, to znamená zameniť pozemky za pozemky mimo areálu PKO, nie je možné splniť. Očakávaný efekt v praktickej realizácii uznesenia č. 166/2011 by mohla priniesť navrhovaná zmena tohto uznesenia v časti E bode 2, podľa ktorého bude primátor oprávnený navrhnúť vlastníčkovi pozemkov v areáli PKO ich zámenu za iné pozemkami, vrátane pozemkov nachádzajúcich sa na nábreží PKO.

Z doterajších rokovaní vyplynuli nasledujúce dve alternatívy riešenia ďalšieho postupu mesta vo vzťahu k PKO:

1. Dohoda hlavného mesta so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o.:
 - a) Rokovanie o uzatvorení zámennej zmluvy, predmetom ktorej by bola výmena pozemkov vo vlastníctve spoločnosti Henbury Development, s.r.o., pod budovami PKO s pozemkami pod budovami Výskumného ústavu vodného hospodárstva, ktoré sú dnes vo vlastníctve Slovenskej republiky, čo je v súlade s novo navrhovaným znením uznesenia č. 166/2011;alebo
 - b) Rokovanie o návrhu spoločnosti Henbury Development, s.r.o., predmetom ktorého je výstavba kultúrneho stánku LIDO pri Starom moste v Petržalke na náklady spoločnosti Henbury Development, s.r.o., a následné zbúranie celej budovy PKO alebo jej časti. Na takéto rokovanie mandát hlavnému mestu uznesenie č. 166/2011 nedáva.

2. **Žiadna dohoda medzi hlavným mestom a spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., a riešenie sa bude hľadať prostredníctvom súdnych sporov. Nakoľko v týchto súdnych sporoch budú rozhodovať nestranné a nezávislé súdy, nemožno v súčasnosti ich výsledok prejedukovať. Výsledkom týchto súdnych sporov však môže byť i neúspech hlavného mesta, čo by znamenalo v konečnom dôsledku nemalé finančné výdavky hlavného mesta.**

V záujme ochrany svojich práv, ako aj v záujme naplnenia uznesenia č. 166/2011 vo veci prevzatia budov PKO podalo hlavné mesto na Okresný súd Bratislava I. žalobu vo veci zriadenia vecného bremena a predbežného opatrenia. Súčasne hlavné mesto zaslalo spoločnosti Henbury Development, s.r.o., výzvu na odstránenie zátaras umiestnených okolo budovy PKO, ktoré zasahujú na príľahlé pozemky vo vlastníctve hlavného mesta.

Uznesenie č. 166/2011

zo dňa 30. 6. 2011

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

A. berie na vedomie

návrh na riešenie budúcnosti PKO a nábrežia.

B. schvaľuje

zachovanie celého PKO.

C. žiada

primátora hlavného mesta SR Bratislavy.

aby zabezpečil uvedenie PKO do verejnej prevádzky v súlade s jeho využívaním do decembra 2010, na základe dohody s vlastníkami pozemku, spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., o vecnom bremene (t. z. o užívaní pozemku za odplatu). V prípade, že nedôjde k dohode, podať určovaciu žalobu na vysporiadanie vlastníckych vzťahov v dotknutom území (nábrežie PKO).

D. súhlasí

s vyhlásením stavebnej uzávery v dotknutom území po dobu obstarávania územného plánu zóny až do prijatia ÚPZ, s cieľom regulovať územie z hľadiska verejného záujmu. V tomto zmysle žiada primátora podniknúť v danej veci potrebné kroky.

E. žiada

primátora hlavného mesta SR Bratislavy

v rokovaníach s vlastníkom pozemku, spoločnosťou Henbury Development, s.r.o.:

1. Rokovať z pozície neplatnosti zmluvy o spolupráci uzavretej primátorom Ing. Andrejom Ďurkovským, v zmysle právnej analýzy AK Babiaková & Wilfling.
2. Navrhnúť vlastníčkovi pozemku zámenu pozemkov v areáli PKO s pozemkami mimo dotknutého územia (nábrežie PKO).
3. Neuzatvárať so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., žiadnu dohodu týkajúcu sa dotknutého územia (nábrežie PKO) pred predložením projektu zástavby na nábreží zo strany Henbury Development, s.r.o., Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy na vyjadrenie.
4. Informovať o rokovaníach so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., na najbližšom zasadnutí Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy a potom pravidelne na jeho ďalších zasadnutiach.