

MESTSKÝ ÚRAD V RUŽOMBERKU	
Dátum	11.04.2022
Číslo oznámenia:	Číslo spisu:
9230/2022	
Prílohy/lety:	Vybavuje:
	ES

MESTSKÝ ÚRAD RUŽOMBEROK

Námestie A. Hlinku 1

034 01 Ružomberok

V Ružomberku 08.04.2022

VEC: Odstúpenie od zmluvy pre dodatočnú nemožnosť plnenia.

Spoločnosť IDEAL CONCEPT, s.r.o., so sídlom: Štiavnička 245, 034 01 Ružomberok, IČO: 51 633 418 si Vám týmto dovoľuje oznámiť, že vo verejnej obchodnej súťaži o najvhodnejší návrh na uzavretie Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (ďalej ako „ZoBZ“), predmetom ktorej bol predaj nehnuteľností, a to: pozemok CKN parc.č. 6664 o výmere 876, m2 druh pozemku ostatné plochy, vyčlenený Geometrickým plánom č. 41419464-107121 zo dňa 13.10. 2021, vyhotoveným Ing. Martinom Mičudom, geodet a kartograf, Malé Tatry 2713, 034 05 Ružomberok, z pozemkov: CKN parc.č. 6662/2 o výmere 727m2, druh pozemku ostatná plocha, CKN parc.č. 6663/1 o výmere 176m2, druh pozemku ostatná plocha, CKN parc.č. 6664 o výmere 425m2, druh pozemku ostatná plocha, nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, evidované na LV. č. 22380, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom, situované na Ul. Cesta do Tehelne, Ružomberok týmto naša spoločnosť ako úspešný uchádzač odstupuje od ZoBZ pre dodatočnú nemožnosť plnenia.

Jednou z podmienok verejnej obchodnej súťaže bola existencia Zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena (ďalej ako ZBZVB“) uzavretej medzi Mestom Ružomberok a Železnicami Slovenskej republiky a s tým spojený záväzok budúceho kupujúceho, že vstúpi na strane Mesta Ružomberok do všetkých práv a povinností uvedených v zmluvách, ktoré Mesto Ružomberok uzatvorilo v súvislosti s výstavbou „Bytového domu Cesta do Tehelne“ so SR zast. Železnicami Slovenskej republiky.

ZBZVB predpokladá v článku VII bod 7.1 uzavretie riadnej zmluvy o zriadení vecného bremena do doby 24 mesiacov od nadobudnutia účinnosti zmluvy. ZBZVB nadobudla účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení v Centrálnom registri zmlúv a to dňa 28.2.2020. Ak v tejto lehote ani jedna Zmluvná strana nedoručí druhej Zmluvnej strane výzvu na uzavretie zmluvy o zriadení vecného bremena a Zmluvné strany sa písomne nedohodnú na jej predĺžení, táto Zmluva o budúcej zmluve stráca nasledujúci deň po uplynutí stanovenej lehoty platnosť a účinnosť

K vyššie uvedenej ZBZVB nám bol elektronicky doručený dodatok č.1 medzi Mestom Ružomberok a Železnicami Slovenskej republiky, ktorý však bol uzavretý až dňa 8.3.2022, t.j. po uplynutí dvojročnej lehoty a pôvodná zmluva tak stratila platnosť a účinnosť dňom 1.3.2022.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti dnes neexistuje možnosť, ako si máme riadne splniť povinnosť budúceho kupujúceho vstúpiť do práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, keďže táto platne zanikla.

Z uvedeného dôvodu sme toho názoru, že došlo k dodatočnej nemožnosti plnenia v zmysle § 352 Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Na základe uvedených skutočností Vás žiadame o vrátenie sumy 75 000,-EUR (slovom Sedemdesiatpäťtisíc eur), ktorú sme uhradili v súvislosti s podmienkami Obchodnej verejnej súťaže v prospech účtu Mesta Ružomberok, ktorá mala tvoriť prvú časť kúpnej ceny.

Následne Vám vrátime kompletnú projektovú dokumentáciu, ktorú ste nám poskytli.

IDEAL CONCEPT, s. r. o.

Ing. Miroslav Jadroň
konateľ spoločnosti

MESTSKÝ ÚRAD V RUŽOMBERKU	
Dátum: 06. 05. 2022	
Číslo záznamu: 12224/2022	Číslo spisu:
Prílohy/listy:	Vybavuje: KS

MESTSKÝ ÚRAD RUŽOMBEROK

Námestie A. Hlinku 1

034 01 Ružomberok

V Ružomberku 05.05.2022

VEC: Odstúpenie od zmluvy pre dodatočnú nemožnosť plnenia- vyjadrenie k listu Mesta Ružomberok

Dňa 02.05.2022 bola spoločnosti IDEAL CONCEPT, s.r.o. doručená odpoveď Mesta Ružomberok zo dňa 27.04.2022 ako reakcia na odstúpenie spoločnosti IDEAL CONCEPT, s.r.o. od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na predaj nehnuteľností, týkajúcich sa pôvodne mestskej investičnej akcie „Bytového domu Cesta do Tehelne“, a to z dôvodu neplatnosti Zmluvy o budúcej Zmluve o zriadení vecného bremena č. 853801005-4-2020-ZBZVB zo dňa 26.02.2020, vedenej pod CEZ 0086/2020. Ako sa okrem iného v odpovedi mesta uvádza, mesto odstúpenie spoločnosti IDEAL CONCEPT, s.r.o., najmä vzhľadom na znenie podmienok Obchodnej verejnej súťaže, považuje za predčasné (a po právne stránke aj nedôvodné, neoprávnené a bez právnych účinkov), a teda spoločnosti IDEAL CONCEPT, s.r.o. nevznikol nárok na vrátenie sumy 75.000 €, zloženej na účet mesta, v zmysle podmienok obchodnej verejnej súťaže.

Na vyššie uvedené si dovoľujeme uviesť nasledovné:

Obchodná verejná súťaž o najvhodnejší návrh na uzavretie Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na predaj nehnuteľností a to pozemku CKN parc. č. 6664 o výmere 876 m², druh pozemku ostatné plochy, vyčleneného geometrickým plánom č. 41419464-107/21 bola vyhlásená mestom dňa 19.11.2021, pričom lehota na predkladanie súťažným návrhom bola stanovená najneskôr do 18.1.2022 do 12.00 hodiny.

Súťažný návrh spol. IDEAL CONCEPT, s.r.o. bol doručený do podateľne mesta dňa 18.1.2022, zaevidovaný o 11.00 hodine.

K otvoreniu a vyhodnoteniu súťažných návrhov pristúpila komisia obchodnej verejnej súťaže dňa 19.1.2022.

Listom označeným ako „Priatie vybraného návrhu – oznámenie“ zo dňa 26.1.2022 nám bolo oznámené, že komisia Obchodnej verejnej súťaže vybrala návrh spol. IDEAL CONCEPT, s.r.o. za najvhodnejší.

Výsledok obchodnej verejnej súťaže prerokovalo Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku na svojom zasadnutí dňa 09.02.2022, pričom v zmysle platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok schválil výsledok Obchodnej verejnej súťaže primátor mesta MUDr. Igor Čombor, PhD. dňa 18.02.2022 (tak, ako to vyplýva z Protokolu o vyhodnotení Obchodnej verejnej súťaže zverejneného na webovej stránke mesta).

Spoločnosť IDEAL CONCEPT, s.r.o. listom zo dňa 8.4.2022, doručeným Mestu Ružomberok dňa 11.04.2022, oznámila „Odstúpenie od zmluvy pre dodatočnú nemožnosť plnenia“.

258/2020 a Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 8538010005-4-2020 ZBZVB uzatvorenej dňa 26.02.2020, vedená v CEZ pod č. 86/2020, prípadne si uzatvorí nové zmluvné vzťahy v tejto súvislosti. Mesto Ružomberok nezodpovedá za postúpenie práv a povinností z predmetných zmlúv v prípade, ak ŽSR s postúpením nebudú súhlasiť“.

Jednou z podmienok naplnenia účelu obchodnej verejnej súťaže a to výstavby „Bytového domu cesta do Tehelne“ bola/je okrem iného, existencia platných zmlúv uzavretých so SR zast. Železnicami Slovenskej republiky.

Spoločnosť IDEAL CONCEPT, s.r.o. v čase, keď zvažovala svoju účasť v tejto súťaži, ako aj v čase, keď predkladala mestu svoj súťažný návrh mala jednoznačne za to, že Mesto Ružomberok ako vyhlasovateľ súťaže (budúci predávajúci) má potrebné zmluvy so SR zast. Železnicami Slovenskej republiky platne uzavreté (podľa bodu 6. písm. d) sa prioritne predpokladá, že budúci kupujúci vstúpi na stane mesta Ružomberok do všetkých práv a povinností uvedených v zmluvách, ktoré Mesto Ružomberok uzatvorilo v súvislosti s výstavbou „Bytového domu Cesta do Tehelne“ so SR zast. Železnicami Slovenskej republiky, a až „následne“ si budúci kupujúci prípadne uzatvorí nové zmluvné vzťahy v tejto súvislosti).

V tomto liste konštatujeme, že dnes neexistuje možnosť, ako si máme riadne splniť povinnosť budúceho kupujúceho vstúpiť do práv a povinností vyplývajúcich zo Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 8538010005-4-2020 ZBZVB uzatvorenej dňa 26.02.2020, vedená v CEZ pod č. 86/2020, keďže táto platne zanikla, t. j. stratila platnosť a účinnosť dňom 1.3.2022 (k tejto Zmluve bol dňa 8.3.2022 uzavretý Dodatok č. 1 medzi Mestom Ružomberok a Železnicami Slovenskej republiky). Opätovne teda zotrvávame na názore, že došlo k dodatočnej nemožnosti plnenia v zmysle § 352 Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Uistujeme Vás, že rozumieme zložitým schvaľovacím procesom ohľadom zmlúv, kde je povinnosť ich zverejňovania zákonom predpísaným spôsobom, ale nemôžeme ako spoločnosť vziať na seba riziko, že v budúcnosti tretia osoba spochybni proces vstupu spoločnosti do práv mesta do zmlúv, ktorých platnosť a účinnosť zanikla a vystaví našu spoločnosť a mesto súdnemu sporu.

Naším cieľom je poukázať na nedostatok v obchodnej verejnej súťaži, ktorý v procese schvaľovania v konečnom dôsledku pochybili najmä Železnice Slovenskej republiky, ktorých zmluvným partnerom je mesto.

Pre právnu istotu Mesta Ružomberok ako budúceho predávajúceho a spol. IDEAL CONCEPT, s.r.o. ako budúceho kupujúceho s poukázaním na vyššie uvedené v spojení s ust. bodu 7. písm. l) podmienok obchodnej verejnej súťaže navrhujeme zrušiť Obchodnú verejnú súťaž a vrátiť spol. IDEAL CONCEPT, s.r.o. zaplatenú sumu vo výške 75.000 € bez zbytočného odkladu.

V prípade popretia nami uvedených skutočností bude spoločnosť nútená uplatniť svoje práva na príslušnom súde.

S pozdravom

IDEAL CONCEPT, s. r. o.
Ing. Miroslav Jadroň
konateľ spoločnosti

IDEAL CONCEPT, s.r.o.

Štiavnička 245

034 01 Ružomberok

[]

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje /linka	Ružomberok
	OPS/1591/07/2022-LT	JUDr. K. Šimanská -vedúca oddelenia	27.04. 2022
		Mgr. L. Trnovská -odborný referent	

Vec:

Mesto Ružomberok – odpoveď na odstúpenie od zmluvy pre dodatočnú nemožnosť plnenia

Dňa 11.04. 2022 bolo Mestu Ružomberok doručené Vaše odstúpenie od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na predaj nehnuteľností, týkajúcich sa pôvodne mestskej investičnej akcie „Bytového domu Cesta do tehelne“. Dôvodom odstúpenia je, ako uvádzate v liste neplatnosť Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 853801005-4-2020-ZBZVB zo dňa 26.02. 2020, vedená pod CEZ 0086/2020.

V tejto súvislosti si Vám dovoľujeme oznámiť, že vzhľadom na postupy a procesy pri prijímaní dodatku č. 1 ku zmluve, kde navrhovateľom dodatku boli ŽSR, občiansky zákonník pozná situáciu, kedy aj neskoré prijatie má účinky včasného prijatia návrhu. Vzhľadom na kontraktačný mechanizmus sa nedá bez pochyb tvrdiť, že nedošlo k včasnému uzatvoreniu dodatku ku zmluve. Môžeme Vám potvrdiť, že ani jedna zo zmluvných strán nespochybnila a nespochybňuje platné uzatvorenie dodatku. Máme za to, že z konania strán jednoznačne vyplýva, že návrh dodatku zmluvné strany za účelom predĺženia platnosti zmluvy vzájomne prijali. Dátum podpisu dodatku navyše ani nie je náležitou, ktorú by občiansky zákonník vyžadoval pre platnosť právneho úkonu. V prípade však, žeby ste mali pochybnosti, Mesto Ružomberok je ešte ochotné (aj keď k tomu nie je povinné) komunikovať so ŽSR vo veci predmetného dodatku, prípadne uzatvorenia novej zmluvy o budúcej zmluve na meno Vašej spoločnosti, nakoľko sa aj tak predpokladajú písomné úkony

verejnej súťaže bod 6, a to:

„Budúci kupujúci sa zaväzuje, že vstúpi na strane Mesta Ružomberok do všetkých práv a povinností uvedených v zmluvách, ktoré Mesto Ružomberok uzatvorilo v súvislosti s výstavbou „Bytového domu Cesta do Tehelne“ so SR zast. Železnicami Slovenskej republiky, t.j. do všetkých práv a povinností v Nájomnej zmluve s právom stavby č. 853801004-4-2020-NZsPS, uzatvorenej dňa 3.7. 2020, vedená v CEZ pod č. 258/2020 a Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 8538010005-4-2020 ZBZVB uzatvorenej dňa 26.02. 2020, vedená v CEZ pod č. 86/2020, prípadne si uzatvorí nové zmluvné vzťahy v tejto súvislosti. Mesto Ružomberok nezodpovedá za postúpenie práv a povinností z predmetných zmlúv v prípade, ak ŽSR s postúpením nebudú súhlasiť.“

Mesto Ružomberok v podmienkach súťaže upozornilo na existujúce zmluvné vzťahy, ako aj na situáciu, kedy si budúci kupujúci bude prípadne tieto zmluvy nanovo uzatvárať. Konanie mesta, kedy udržiavalo v platnosti Zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 8538010005-4-2020 ZBZVB, uzatvorenú dňa 26.02. 2020, vedenú v CEZ pod č. 0086/2020 včasným oslovením ŽSR o uzatvorenie dodatku ku zmluve, ako aj uhradením nájomného ku Nájomnej zmluve s právom stavby č. 853801004-4-2020-NZsPS, uzatvorenej dňa 03.07. 2020, vedenej v CEZ pod č. 0258/2020 na obdobie roka 2022, **je možné hodnotiť ako nadštandardný prístup mesta ku budúcemu investorovi, k čomu Mestu Ružomberok nebolo vôbec povinné.** Všetky podklady k OVS boli navyše počas trvania súťaže dostupné k nahliadnutiu na MsÚ, pričom ste sa ako uchádzač s dokumentáciou neprišli oboznámiť ani počas súťaže, ani bezprostredne po nej. Každý uchádzač túto možnosť mal a bolo na ňom, či ju počas súťaže využije. Váš nezáujem o oboznámenie sa s dokumentáciou výrazne limituje Vaše možnosti podklady namietat', navyše vytknutý nedostatok (podľa sp. IDEAL CONCEPT) objektívne nespôsobuje nemožnosť plnenia zmluvy. Ak bola Vaša účasť v súťaži úprimná, investor uvedené ani nemôže považovať za skutočnú prekážku v realizácii.

Vaša žiadosť bola prerokovaná na porade vedenia dňa 18.4. 2022 s nasledovným rozhodnutím, ktoré uvádzame na záver:

Vo všeobecnosti platí, že pri každom väčšom projekte sa investori pravidelne stretávajú s množstvom situácií, ktoré je potrebné riešiť. Predmetnú vec Mesto Ružomberok považuje za nepodstatnú a riešiteľnú. Vzhľadom na uvedené, a to predovšetkým na znenie podmienok súťaže, mesto Vaše odstúpenie považuje za predčasné (a po právnej stránke aj nedôvodné, neoprávnené a bez právnych účinkov), a teda spoločnosti IDEAL CONCEPT nevznikol nárok na vrátenie sumy 75 000 €, zloženej na účet mesta v zmysle podmienok obchodnej verejnej súťaže.

Pevne však veríme, že Váš záujem o zúčastnenie sa obchodnej verejnej súťaže bol vážny a korektný a že dôjde k skorému naplneniu zámeru sledovaného obchodnou verejnou súťažou.

IDEAL CONCEPT, s.r.o.

Štiavnička 245

034 01 Ružomberok

[]

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje /linka	Ružomberok
05.05. 2022	OPS-12879-1316/2022-LT	Mgr. L. Trnovská odborný referent	12.05. 2022

Vec:

Mesto Ružomberok – odpoveď na Vaše vyjadrenie k listu Mesta Ružomberok

Dňa 11.04. 2022 bolo Mestu Ružomberok doručené Vaše odstúpenie od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na predaj nehnuteľností, týkajúcich sa pôvodne mestskej investičnej akcie „Bytového domu Cesta do tehelne“. Dôvodom odstúpenia je, ako uvádzate v liste neplatnosť Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 853801005-4-2020-ZBZVB zo dňa 26.02. 2020, vedená pod CEZ 0086/2020. Dňa 02.05. 2022 Vám v predmetnej veci Mesto Ružomberok zaslalo stanovisko, na ktoré ste reagovali Vaším vyjadrením zo dňa 05.05. 2022, doručeným mestu dňa 06.05. 2022, **ktoré vedieme pod č. záznamu 12224/2022.**

Na uvedené si Vám dovoľujeme oznámiť, že Vaše vyjadrenie bolo prerokované na porade vedenia dňa 09.05. 2022, ktoré sa s jeho obsahom oboznámilo. Nakoľko mesto vníma, že dochádza ku spornej situácii, ktorá oddiaľuje pôvodný zámer mesta zabezpečiť prostredníctvom súkromného investora, vybraného vo verejnej súťaži, skorú realizáciu bytového domu Cesta do Tehelne, **vedenie mesta uvedeného dňa rozhodlo, že predmetná vec bude zaradená na rokovanie Mestského zastupiteľstva Ružomberok.** Predloženie materiálu na rokovanie predpokladáme v júni 2022.

O výsledku Vás budeme písomne informovať.

S pozdravom

JUDr. Katarína Šimanská