

Mesto Ružomberok

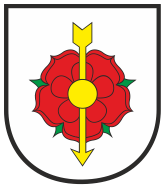
MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Materiál č.

12.08

A. Materiál:

Bod rokovania	Investičný zámer BD Cesta do Tehelne - vysporiadanie sa s obchodnou verejnou súťažou
Dátum rokovania MsZ	29.06. 2022
Predložené poslancom MsZ	22.06. 2022
Predkladateľ	Ing. Ján Bednárík – 2. zástupca primátora
Spravodajca	Ing. Ján Bednárík – 2. zástupca primátora
Na základe	Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov; Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12, Odstúpenia od zmluvy zo strany sp. Ideal Concept, s.r.o. zo dňa 11.04. 2022, doplnené dňa 06.05. 2022, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 18.04. 2022, 09.05. 2022 a 06.06. 2022;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR dňa 15.06.2022	uznesenie nebolo schválené (hlasovanie I.: 1 za, 2 zdržal sa, 0 proti II. 0 za, 3 zdržal sa, 0 proti);
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 7.6. 2022: berie na vedomie materiál v predkladanom znení a odporúča mestu predĺžiť platnosť stavebných povolení k tejto investičnej akcii; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 7.6. 2022: odporúča schváliť materiál v predkladanom znení (t.z.hlasovanie o alternatíve I.);
Zoznam príloh	<u>Príloha 01:</u> Uznesenie MsZ Ružomberok č. 174/2021 zo dňa 03.11. 2021 Uznesenie MsZ Ružomberok č. 17/2022 zo dňa 09.02. 2022 <u>Príloha 02:</u> Ponuka sp. Ideal Concept, s.r.o. v súťaži zo dňa 18.01. 2022 Prijatie vybraného návrhu zo dňa 26.01. 2022 <u>Príloha 03:</u> Sprievodný list a zaslanie návrhu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 07.03. 2022 <u>Príloha 04:</u> Nájomná zmluva so ŽSR č. 853801004-4-2020-NZsPS zo dňa 3.7. 2020, Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena so ŽSR č. 853801005-4-2020-ZBZVB zo dňa 26.02. 2020, dodatok ku zmluve zo dňa 08.03. 2022, <u>Príloha 05:</u> Odstúpenie od zmluvy zo strany sp. Ideal Concept, s.r.o. zo dňa 11.04. 2022, doplnené dňa 06.05. 2022, Odpoveď mesta zo dňa 27.04. 2022 a zo dňa 12.05. 2022; <u>Príloha 06:</u> Právna analýza AK Roľníková v prílohe - kompletný spis je k dispozícii na nahliadnutie na OPS;



B. Návrh na uznesenie:

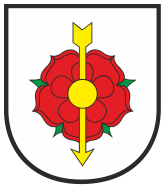
Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku

I. *alternatíva - schvaľuje:*

1. **zrušenie verejnej obchodnej súťaže**, vyhlásenej Mestom Ružomberok dňa 19.11. 2021, podmienky ktorej boli schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva v Ružomberku č. 174/2021 zo dňa 03.11. 2021, na predaj nehnuteľnosti – **pozemku parc.č. CKN 6664 o výmere 876 m²**, druh pozemku ostatné plochy, vyčlenený Geometrickým plánom č. 41419464-107/21 zo dňa 13.10. 2021 (ďalej len „geometrický plán“), vyhotoveným Ing. Martinom Mičudom, geodetom a kartografom, Malé Tatry 27/3, 034 05 Ružomberok z pozemkov CKN parc.č. 6662/2 o výmere 727 m², druh pozemku ostatná plocha, CKN parc.č. 6663/1 o výmere 176 m², druh pozemku ostatná plocha, CKN parc.č. 6664 o výmere 425 m², druh pozemku ostatná plocha, nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese Ružomberok, obec Ružomberok, kú. Ružomberok, evidované na LV č. 22380, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom (lokalita ul. Cesta do Tehelne), formou Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (projektu a pozemku) na výstavbu „Bytového domu Cesta do Tehelne“, ktorej **vítazným uchádzačom sa stala sp. IDEAL CONCEPT, s.r.o.**, so sídlom Štiavnička 245, Ružomberok 034 01, IČO: 51 633 418, obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vložka č. 70304/L **s ponukou kúpnej ceny vo výške 400.000,- € a ponukou do 15 mesiacov od uzatvorenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve postaviť stavbu „Bytový dom Cesta do Tehelne“** podľa PD a s ňou súvisiacimi záväznými podkladmi a zabezpečiť právoplatné kolaudačné rozhodnutie k stavbe, vrátane všetkých jej súčastí a technickej vybavenosti (ďalej aj len „**obchodná verejná súťaž**“ alebo skrátené „**OVS**“).

a

2. **uzatvorenie Dohody o urovaní sporných práv a povinností z obchodnej verejnej súťaže popísanej v bode 1. medzi Mestom Ružomberok a spoločnosťou IDEAL CONCEPT, s.r.o.**, so sídlom Štiavnička 245, Ružomberok 034 01, IČO: 51 633 418, obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vložka č. 70304/L, **predmetom ktorej bude urovanie sporných práv a povinností nasledovne:**
 - Mesto Ružomberok a IDEAL CONCEPT, s.r.o. si nebudú uplatňovať uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve k pozemkom a projektu z obchodnej verejnej súťaže ani žiadne iné nároky z OVS,
 - Mesto Ružomberok vráti víťazovi súťaže sumu 75 000 eur (slovom: sedemdesiatpäťtisíc eur) – zmluvnú pokutu, uhradenú mestu ako prvú časť kúpnej ceny, a to na účet uvedenej spoločnosti,
 - IDEAL CONCEPT, s.r.o. vráti Mestu Ružomberok kompletnú projektovú dokumentáciu k investičnému zámeru „Bytový dom Cesta do Tehelne“ v hodnote cca 80 000 eur (slovom: osemdesiatisíc eur), odovzdanú investorovi po súťaži dňa 06.04. 2022 a doručené návrhy zmlúv o budúcej kúpnej zmluve,
 - uzatvorením dohody a jej naplnením budú akékoľvek nároky z obchodnej verejnej súťaže medzi mestom Ružomberok a sp. IDEAL CONCEPT, s.r.o. urované. Účastníci si viacej voči sebe nebudú uplatňovať žiadne finančné či nefinančné nároky ani žiadne prípadné sankcie, náhradu škody, ušlého zisku alebo úžitkov a nebudú do budúcnosti dohodu o urovaní nijak spochybňovať.
3. **prijatie potrebných rozpočtových opatrení** na vrátenie sumy 75 000 € v spojení s 2. tohto materiálu. Zodpovedný: Ing. Mokošová, vedúca odd. financií a majetku.



II. *alternatíva - schvaľuje:*

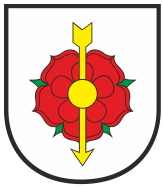
naplnenie podmienok obchodnej verejnej súťaže popísanej v I. bod 1. tohto materiálu riešiť súdnou cestou.

C. Dôvodová správa

Materiál sa predkladá mestskému zastupiteľstvu na základe Odstúpenia od zmluvy zo strany sp. Ideal Concept, s.r.o. zo dňa 11.04. 2022, doplneného dňa 06.05. 2022 a rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 18.04. 2022 a 09.05. 2022;

Mestom Ružomberok dňa 19.11. 2021 vyhlásilo **obchodnú verejnú súťaž**, podmienky ktorej boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Ružomberku č. 174/2021 zo dňa 03.11. 2021, **na predaj nehnuteľnosti – pozemku parc.č. CKN 6664 o výmere 876 m²**, druh pozemku ostatné plochy, vyčlenený Geometrickým plánom č. 41419464-107/21 zo dňa 13.10. 2021 (ďalej len „geometrický plán“), vyhotoveným Ing. Martinom Mičudom, geodetom a kartografom, Malé Tatry 27/3, 034 05 Ružomberok z pozemkov CKN parc.č. 6662/2 o výmere 727 m², druh pozemku ostatná plocha, CKN parc.č. 6663/1 o výmere 176 m², druh pozemku ostatná plocha, CKN parc.č. 6664 o výmere 425 m², druh pozemku ostatná plocha, nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese Ružomberok, obec Ružomberok, kú. Ružomberok, evidované na LV č. 22380, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom (lokalita Ul. Cesta do Tehelne), formou Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (projektu a pozemku) na výstavbu „**Bytového domu Cesta do Tehelne**“, ktorej **vítazným uchádzačom sa stala sp. IDEAL CONCEPT, s.r.o.**, so sídlom Štiavnička 245, Ružomberok 034 01, IČO: 51 633 418, obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vložka č. 70304/L **s ponukou kúpnej ceny vo výške 400.000,- € a ponukou do 15 mesiacov od uzatvorenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve postaviť stavbu „Bytový dom Cesta do Tehelne“** podľa PD a s ňou súvisiacimi záväznými podkladmi a zabezpečiť právoplatné kolaudačné rozhodnutie k stavbe, vrátane všetkých jej súčastí a technickej vybavenosti (ďalej aj len „**obchodná verejná súťaž**“ alebo skrátené „**OVS**“). **Vítazný uchádzač uhradil na účet mesta prvú časť kúpnej ceny v zmysle podmienok OVS v sume 75 000 €.** Podmienky obchodnej verejnej súťaže boli schválené **Uznesením MsZ č. 174/2021 zo dňa 03.11. 2021**, pričom mestské zastupiteľstvo vzalo výsledky OVS na vedomie **Uznesením MsZ č. 17/2022 zo dňa 09.02. 2022**. Mesto Ružomberok v súlade s podmienkami obchodnej verejnej súťaže zaslalo víťazovi súťaže návrh zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, pričom **k podpisu zmluvy zo strany spoločnosti IDEAL CONCEPT, s.r.o., ktorý po súťaži mesto zaslalo víťazovi, do dnešného dňa nedošlo.**

Dňa 11.04. 2022 bolo Mestu Ružomberok doručené **odstúpenie IDEAL CONCEPT, s.r.o. od zmluvy pre dodatočnú nemožnosť plnenia**, na ktorú reagovalo mesto listom zo dňa 27.04. 2022. Ďalšia komunikácia je priložená v prílohe. Dôvodom odstúpenia zo strany IDEAL CONCEPT, s.r.o. je, ako sa uvádza v liste, podľa názoru investora neplatnosť Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 853801005-4-2020-ZBZVB zo dňa 26.02. 2020, vedenej pod CEZ 0086/2020, nakoľko podľa názoru investora nebol prijatý dodatok o predĺžení platnosti uvedenej zmluvy včas (s oneskorením o jeden deň voči platnosti zmluvy). Pozn.: návrh na uzatvorenie dodatku bol mestom zaslaný ŽSR včas.



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

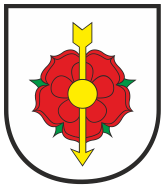
Nájomná zmluva s právom stavby č. 853801004-4-2020-NZsPS, uzatvorená so ŽSR dňa 3.7. 2020, vedená v CEZ pod č. 258/2020 a Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 8538010005-4-2020 ZBZVB, uzatvorená so ŽSR dňa 26.02. 2020, vedená v CEZ pod č. 86/2020, sú súčasťou inžinierskej prípravy realizácie stavby Bytový dom Cesta do Teheľne. Podmienky súťaže boli pripravené tak, že sa mal investor vysporiadať s realizáciou stavby prípadne aj bez týchto zmlúv, t.z. uzatvoriť si zmluvy nanovo bez toho, aby mesto už ďalšiu činnosť investora v rámci výstavby zabezpečovalo a zaručovalo. **Pre investora pochybnosť o platnosti uvedenej zmluvy vytvára právnu neistotu pre vstup do projektu. Čo sa týka právneho vyhodnotenia vzniknutej situácie zo strany mesta – vid'. odpoveď mesta v prílohe.**

V prípade, keď sa vedenie mesta rozhodlo súťaž zrušiť a vyhlásiť súťaž nanovo (vid'. rozhodnutie vedenia zo dňa 09.05. 2022), máme za to, že mesto má z dôvodu odstúpenia víťaza súťaže nárok na zmluvnú pokutu, ktorá pre korektné vzťahy by sa mohla zarátať na kúpnu cenu v prípade, ak by sa spoločnosť IDEAL CONCEPT, s.r.o. do nanovo vyhlásenej súťaže opäť prihlásila. Dá sa však predpokladať, že v prípade, ak by mesto spoločnosti IDEAL CONCEPT, s.r.o. prvú časť kúpnej ceny nevrátilo z dôvodu jej ponechania si ako zmluvnej pokuty, investor by sa pravdepodobne o vrátenie sumy 75 000 € s Mestom Ružomberok súdil. Rovnako tak, v prípade, ak by sa mesto chcelo domáhať naplnenia zámerov obchodnej verejnej súťaže – predaja pozemku zmluvou o budúcej kúpnej zmluve za kúpnu cenu 400 000 € ponúknutú sp. IDEAL CONCEPT, muselo by podať zrejme súdnu žalobu, nakoľko **pôvodne zmluvný vzťah medzi Mestom Ružomberok a investorom sa stáva (vzhľadom na konanie investora po súťaži) predmetom sporu.** Výsledok súdneho konania pre tú ktorú stranu sa na jeho začiatku nedá nikdy s istotou predpokladať, rozhodol by až súd, máme však za to, že zo strany mesta by sa nejednalo o zjavne neúspešné uplatňovanie práva. Vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o prvý takýto prípad a vysokú pohľadávku, obidve alternatívy je potrebné dôkladne zvážiť a vyhodnotiť v spojení s § 8 ods. 1 až 3 zákona o obecnom zriadení a § 7 ods. 1 a 2 zákona o majetku obcí. Vedenie mesta si dalo pripraviť právnu analýzu v predmetnej veci, ktorú spracovala do termínu rokovania MsZ AK Roľníková, s.r.o. – analýza je priložená v prílohe materiálu a závery analýzy sú uvedené nižšie.

-

Jedná sa o prvý takýto prípad, kedy malo mesto veľké očakávania od OVS a tomu sa prispôbili sankcie, ktoré boli zapracované do OVS na základe odporúčania komisii ako odborných poradných orgánov. Doteraz mesto nepredávalo investičné projekty, predávalo výlučne pozemky, pričom ak nastal prípad, že účastník odstúpil od súťaže, mesto vyhlásilo novú súťaž a účastníka nepenalizovalo ani nevymáhalo uzatvorenie zmluvy. Súčasne sa však jednalo o nižšiu hodnotu pohľadávky z (vyhlasovanej alebo ponúkanej) kúpnej ceny.

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 09.05. 2022 a zo dňa 20.06. 2022: vedenie mesta prerokovalo žiadosť a rozhodlo o predložení materiálu na rokovanie zastupiteľstva vo vyššie uvedenom znení. Vedenie mesta preferuje zrušenie súťaže, vrátenie toho, čo si účastníci na základe súťaže dovtedy plnili (t.z. napr. 75 000 € investorovi) a vyhlásenie novej súťaže, teda preferuje I. pred alternatívou riešenia veci súdnou cestou. Vedenie mesta vychádza z toho, že sa nedá predpokladať bezproblémový priebeh realizácie projektu, pokiaľ si mesto bude u druhej strany – investora vynucovať zmluvné partnerstvo. Uvedené by neprispievalo k realizácii samotného zámeru mesta, ktorým je čo najskoršia výstavba „Bytového domu Cesta do Teheľne“ prostredníctvom súkromného investora. Vedenie mesta požiadalo aj o vypracovanie právnej analýzy vybranú advokátsku kanceláriu. Právna analýza je priložená v prílohe tohto materiálu.



Závery právnej analýzy, vypracovanej AK Rolníková, s.r.o. sú nasledovné:

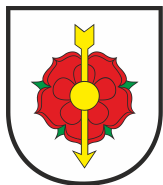
„Na základe vyššie uvedeného si dovoľujem uviesť, že odstúpenie od zmluvy ako jednostranný právny úkon doručením Mestu Ružomberok vyvolalo právne účinky a dôvody na odstúpenie a prípadnú neplatnosť dodatku či samotného odstúpenia od zmluvy je možné posúdiť len v súdnom spore o neplatnosť tohto odstúpenia. Mesto Ružomberok podľa môjho názoru nemá s ohľadom na doterajšie kroky právny titul na uplatňovanie si ponechania sumy 75 000€ či už z titulu zmluvnej pokuty alebo prepadnutia zábezpeky, nakoľko nedošlo k takým porušeniam súťažných podmienok a právnym úkonom predpokladaných týmito podmienkami. Výsledok súdneho sporu o nahradenie vôle navrhovateľa pri uzavretí zmluvy je s ohľadom na rozpory dokumentácie uvedené v analýze viac ako sporný. Uzavretie dohody o urovnaní sa javí ako efektívnejšie riešenie ako súdny spor a to aj s ohľadom nielen na trvanie súdneho sporu, náklady spojené so súdnym sporom a požadovaný účinok čo najskoršieho postavenia bytového domu, ale aj s ohľadom na možné porušenie zákona pre neregistáciu navrhovateľa v Registri partnerov verejného sektora.“

D. Dopad na rozpočet

V prípade schválenia finančného vyrovnania podľa I. materiálu výdavok z rozpočtu Mesta Ružomberok bude predstavovať sumu vo výške 75 000 €. Mesto súčasne nezíska príjem zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve vo výške 400 000 €.

E. Grafické znázornenie





Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

