

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2013

K bodu programu

NÁVRH NA VYSPORIADANIE VZÁJOMNÝCH VZŤAHOV MEDZI MESTOM ŽILINA A SKUPINOU SIRS

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa

Materiál prerokovaný:

Komisia finančná
Mestská rada

Predkladá:

Ing. Igor Choma
primátor mesta

Zodpovedný za vypracovanie:

JUDr. Jakub Ulaher
vedúci odboru právneho a majetkového

Ing. Karol Krutek
vedúci odboru ekonomického

Žilina, marec 2013

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2013

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. prerokovalo:

návrh vysporiadať vzájomných vzťahov medzi Mestom Žilina a Žilinskou parkovacou spoločnosťou, s.r.o., IČO 36407470, ŠPORT PARK, s.r.o., IČO 44818645, MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s., IČO 44547331, SIRS – Development, a.s., IČO 36751804, SIRS – Project, a.s., IČO 36774715 nasledovne:

1. MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s. ako kupujúci, alebo akýkoľvek ďalší subjekt patriaci do skupiny spoločností SIRS priamo určený spoločnosťou MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s., uzavrie so Žilinskou parkovacou spoločnosťou, s.r.o. ako predávajúcim kúpnu zmluvu, na základe ktorej Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o. prevedie do vlastníctva MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s. objekt podzemného parkoviska so súp. č. 6682, postavený na parcelách KN č. 5749/1, 5750/3 a 5750/9, zapísaný na LV č. 7926, okres Žilina, obec Žilina, kat. ú. Žilina (ďalej len „Parkovací dom“), a to za kúpnu cenu, zodpovedajúcu cene Parkovacieho domu bez DPH určenej znaleckým posudkom, ktorý vypracuje znalec určený na základe spoločnej dohody MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s. a Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o. s tým, že náklady spojené s vypracovaním znaleckého posudku budú znášať rovným dielom predávajúci a kupujúci.
2. Mesto Žilina a SIRS – Development, a.s. ako spoločníci spoločnosti Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o., zabezpečia zvolanie mimoriadneho valného zhromaždenia Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o. a na tomto mimoriadnom valnom zhromaždení Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o. schvália uznesenie o znížení základného imania Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o. o sumu, rovnajúcu sa kúpnej cene Parkovacieho domu podľa bodu 1 a súčasne uznesenie o tom, že zdroje získané takýmto znížením základného imania Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o. budú použité na úhradu doposiaľ neuhradenej straty Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o. a vo zvyšku na vyplatenie peňažných plnení spoločníkom Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o. nasledovne:
 - a) spoločníkovi Mestu Žilina peňažné plnenie vo výške rovnajúcej sa 51 % zo sumy kúpnej ceny Parkovacieho domu, zníženej o úhradu doposiaľ neuhradenej straty Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o., a
 - b) spoločníkovi SIRS - Development, a.s. peňažné plnenie vo výške rovnajúcej sa 49 % zo sumy kúpnej ceny Parkovacieho domu, zníženej o úhradu doposiaľ neuhradenej straty Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o.
3. Mesto Žilina ako kupujúci uzavrie s Ing. Georgeom Trabelsiem, ako predávajúcim a súčasne jediným 100% spoločníkom spoločnosti ŠPORT

PARK, s.r.o. zmluvu o prevode obchodného podielu v spoločnosti ŠPORT PARK, s.r.o. na základe ktorej Mesto nadobudne 100% obchodný podiel v spoločnosti ŠPORT PARK, s.r.o. a to za kúpnu cenu 5 000,- EUR, zodpovedajúcu základnému imaniu spoločnosti ŠPORT PARK, s.r.o. a následne Mesto Žilina, už ako jediný 100% spoločník spoločnosti ŠPORT PARK, s.r.o. rozhodne o zvýšení základného imania spoločnosti ŠPORT PARK, s.r.o. o sumu, ktorá bude zodpovedať súčtu:

- a) peňažného vkladu vo výške rovnajúcej sa 51 % zo sumy kúpnej ceny Parkovacieho domu, zníženej o úhradu doposiaľ neuhradenej straty Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o., a
 - b) sumy nepeňažného vkladu zodpovedajúcej hodnote pozemkov v areáli SAD Žilina určenej znaleckým posudkom vypracovaným znalcom stanoveným po dohode oboch strán.
4. ŠPORT PARK, s.r.o. ako kupujúci, uzavrie so spoločnosťou SIRS – Project, a.s. ako predávajúcim, kúpnu zmluvu, na základe ktorej SIRS – Project, a.s. prevedie do vlastníctva ŠPORT PARK, s.r.o. športovú halu so súp. č. 8164, postavenú na parcele C-KN č. 4988/17, zapísanú na LV č. 8180, kat. ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina (ďalej len „Športová hala“), a to za kúpnu cenu stanovenú znaleckým posudkom, pričom znalec bude stanovený po dohode oboch strán a náklady na znalecký posudok budú znášať obe strany rovným dielom.
5. suma zodpovedajúca rozdielu peňažného vkladu Mesta Žilina do ŠPORT PARK, s.r.o. podľa bodu 3 a sumy zaplatenej za kúpu Športovej haly podľa bodu 4, vložená do základného imania spoločnosti ŠPORT PARK, s.r.o., bude spoločnosťou ŠPORT PARK, s.r.o. použitá na úhradu nákladov spojených s doterajšou výstavbou areálu tzv. malej športovej haly na Karpatskej ulici v Žiline.
6. spoločnosti ŠPORT PARK, s.r.o. a SIRS – Project, a.s. uzavrú zámennú zmluvu, na základe ktorej dôjde medzi týmito subjektmi k zámene pozemkov uvedených v areáli SAD Žilina (vo vlastníctve spoločnosti ŠPORT PARK, s.r.o.), za pozemky uvedené príhlé k Športovej hale (vo vlastníctve spoločnosti SIRS – Project, a.s.), a to výmenným pomerom 1 m² za 1 m².

DÔVODOVÁ SPRÁVA

V dôsledku určitých historických okolností vznikli určité vzájomné vzťahy medzi Mestom Žilina a skupinou SIRS (Ing. George Trabelssie). Tieto vzťahy v dnešnom nastavení nemôže považovať ani jedna strana za dobrý stav. Preto po dvoch rokoch náročných rokovaní dospelo vedenie Mesta Žilina k názoru, že niektoré vzťahy, zaťažené minulosťou, treba definitívne vyriešiť tak, aby nezaťažovali či už súčasné vedenie, prípadne neostali ako nedoriešená záležitosť ďalšiemu vedeniu mesta a brzdili tak jeho rozvoj. Za týmto účelom

preto predkladáme tento materiál, ktorý by mal vyriešiť najpálčivejšie problémy vo vzťahoch so skupinou SIRS. Je snahou predkladateľa v tomto materiáli prezentovať všetky do úvahy prichádzajúce dopady, či už pozitívne alebo negatívne, súvisiace či už s cestou navrhovaného modelu alebo jeho odmietnutím. Predložený materiál vychádza z určitých odhadov ekonomickej vyváženosti; je zámerom, aby transakcia bola približne vyrovnaná.

Boli identifikované nasledovné okruhy vzájomných tenzií:

1. Parkovací dom ŽPS, v ktorej má rozhodovací podiel SIRS.
2. Športová hala na Bôriku, ktorá bola mestom predaná v roku 2006 a v súčasnosti je v rukách skupiny SIRS, pričom mestu citeľne chýba.
3. Nedostavaný športový areál na ul. Karpatská spolu so súvisiacou dotačnou zmluvou a povinnosťou mesta v budúcnosti de facto 20 rokov tento areál splácať.
4. Pozemky mesta v areáli SAD, ktoré kvôli existujúcim zmluvám z minulosti je možné reálne predat' iba skupine SIRS, pričom prístup autobusov DPMŽ je len cez pozemky skupiny SIRS.
5. Pozemky okolo ubytovne mesta na ul. Košická, okolo ktorej je pozemok skupiny SIRS.
6. Trolejbusové stĺpy na ul. Májovej, ktoré sú na pozemku skupiny SIRS.
7. Pozemky mesta, zastavané OC MIRAGE.
8. Pozemok mesta, zaťažený vecným bremenom, pred vstupom do OC MIRAGE (časť Námestia A. Hlinku).

Sú pochopiteľne aj iné otvorené otázky, kde však snaha mesta zatiaľ nepokročila do takého štádia, aby mohlo považovať návrhy na ich riešenie za uspokojivé; určite však budú predmetom mnohých ďalších pokusov o ich zmysluplné vyriešenie.

Navrhovaný model transakcie je nasledovný:

1. Obaja spoločníci v ŽPS rozhodnú na jej mimoriadnom valnom zhromaždení o znížení základného imania. Parkovací dom totiž kúpi MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s. (prípadne iná spoločnosť skupiny SIRS), pričom výt'azok z toho bude v prvom rade použitý na úhradu neuhradenej straty ŽPS a následne rozdelený medzi spoločníkov v pomere zodpovedajúcom pomeru delenia zisku spoločnosti, t.j. Mesto Žilina 51 % a SIRS 49 %.
2. Mesto Žilina odkúpi od Ing. Georgea Trabelssieho ako jediného spoločníka (a majiteľa) spoločnosti ŠPORT PARK, s.r.o. celý obchodný podiel tejto spoločnosti, a stane sa tak jej jediným majiteľom. Kúpna cena bude vo výške nominálnej hodnoty základného imania, t.j. 5 000,- €. Táto spoločnosť je investorom a budúcim vlastníkom momentálne rozostavanej športovej haly na ul. Karpatská.
3. Následne Mesto Žilina už ako jediný vlastník spoločnosti ŠPORT PARK, s.r.o. zvýši jej základné imanie, a to o:
 - a) sumu príjmu mesta zo zníženia základného imania ŽPS z titulu predaja parkovacieho domu,

- b) hodnotu pozemkov mesta v areáli SAD Žilina a pravdepodobne aj pozemky pod OC MIRAGE.
4. ŠPORT PARK, s.r.o. uzavrie s vlastníkom športovej haly na Bôriku kúpnu zmluvu, na základe ktorej ŠPORT PARK, s.r.o. túto halu kúpi. Cena bude stanovená znaleckým posudkom, pričom úhrada sa zrealizuje z peňažných prostriedkov, ktoré boli vložené do ŠPORT PARK, s.r.o.
5. Následne ŠPORT PARK-u, s.r.o. ostanú v základnom imaní už vložené pozemky v areáli SAD Žilina, ktoré so SIRS-Project, a.s. zamení za pozemky prilahlé k športovej hale a pravdepodobne aj pozemky pri ubytovni mesta na ul. Košická a pod trolejbusovými stĺpmi na ul. Májovej.

Uvedený návrh by teda vyriešil nasledovné oblasti ((+): pozitíva, (-): riziká):

1. Parkovací dom:

(+) mesto odpredá Parkovací dom, na ktorého prevádzku (a teda aj potenciálne príjmy) teraz aj tak nemá vplyv. Týmto sa získajú zdroje na financovanie ďalšieho vyrovnania so skupinou SIRS podľa navrhovaného modelu ("balík" z predaja Parkovacieho domu teda bude tvoriť kapitál, ktorým sa prefinancovanie najmä kúpy športovej haly.

(+) Parkovací dom vytvára problém ŽPS, vzhľadom na meškanie platieb (aj v roku 2012) za prenájom od OC MIRAGE, čo má následne negatívny dopad na finančnú disciplínu ŽPS voči mestu (ŽPS neskoro platí „60%-tné odvody“ z parkovného). Po odpredaji tento problém zanikne.

(-) mesto bude aj naďalej splácať úver za Parkovací dom, hoci ho už vlastníť nebude.

2. Športová hala

(+) mesto získa športovú halu na Bôriku, ktorá je v celoslovenskom meradle jedinečná a bude možné ju využívať či už samostatne na pôvodný účel alebo v dlhšom časovom horizonte ako súčasť veľkého športového areálu. Získali by sa tiež prilahlé pozemky, ktoré bude možné prenajímať.

(-) nadobudnutie športovej haly si vyžiada aj veľké investície do jej udržania a prevádzkovania (minimálne cca 10 mil. €). Je totiž už niekoľko rokov neudržiavaná, bez potrebných investícií a vybavenia. Z vlastných zdrojov to mesto v dohľadnom čase nevie zabezpečiť, jedine cestou združenia viacerých subjektov. Výpadok na dani z nehnuteľností bude predstavovať cca 40 tis. €/ročne.

(-) s kúpou športovej haly je spojená aj kúpa projektov (odhadovaná cena je cca 500 tis. €).

(-) na prevádzku takého objektu dnes mesto reálne nemá peniaze. Prevádzka takého zariadenia, stavby si vyžiada zmenu filozofie financovania v rámci rozpočtu mesta. Teda bude nutné sa pozrieť na to, ktoré činnosti bude potrebné výrazne obmedziť,

resp. úplne zrušiť (napr. MsHK), aby bolo možné takýto objekt vôbec riadne prevádzkovať.

3. ŠPORT PARK

(+) mesto získa kontrolu nad dostavbou športového areálu Karpatská, čím by sa vyviazalo z doterajšej zmluvy o poskytnutí dotácie, na základe ktorej bude musieť po jeho kolaudácii pravidelne uhrádzať dotáciu 20 rokov tejto spoločnosti. Momentálne mesto nemá prehľad o tom koľko reálne stojí jeho výstavba. Každopádne, mesto môže získať moderný, prevádzkovo menej náročný areál, v porovnaní s tým čo prevádzkuje dnes.

(-) financovanie prevádzky tohto areálu mestom si aj tak bude vyžadovať značné zdroje. Platí to isté, ako pri športovej hale.

4. Záměna pozemkov

(+) vysporiadajú sa problematické pozemky, a to:

- a) pozemky v areáli SAD, resp. DPMŽ, ktoré je reálne možné odpredať len skupine SIRS (už máme skutočnú skúsenosť, t.j. na voľnom realitnom trhu sú nepredajné z dôvodu zmluvných obmedzení z minulosti). Za tieto pozemky teda vieme získať reálne využiteľné pozemky pri športovej hale.
- b) pozemky pod OC MIRAGE, ktoré sú ním zastavané a sú reálne predajné opäť len tomuto subjektu.
- c) časť pozemku okolo autobusovej stanice na Májovej ul., na ktorej sú umiestnené trolejbusové stĺpy a kde si skupina SIRS môže robiť nárok na ich odstránenie.

(-) v dohľadnom čase sa bude musieť vyriešiť otázka presťahovania DPMŽ do sídla na Kvačalovej ul., resp. na ten čas dohodnúť vecné bremeno – právo užívať pozemky mesta v areáli SAD až do presťahovania autobusovej divízie DPMŽ.

(+/-) zostáva otáznе riešenie pozemku pred vstupom do OC MIRAGE, ktorý patrí mestu, ale je na ňom zriadené vecné bremeno v prospech OC MIRAGE, ktoré tento priestor považuje za strechu ich podzemnej stavby.

6. Celkové usporiadanie doteraz problematických vzťahov so skupinou SIRS

(+) hoci navrhnutý model nie je pre mesto ideálny (a to sa ani netají), predstavuje určitú platformu, na základe ktorej budú definitívne vyriešené určité oblasti a nebudú tak zaťažovať mesto v budúcnosti. Teda vzájomne sa zamenia určité objekty, ktoré pre jednu stranu momentálne nemajú hodnotu, za také, ktoré potrebuje. Navyše bude v budúcnosti možné začať druhú etapu vzájomného vysporiadania, konkrétne najmä tlak na (tieto možnosti môžu byť ponímané aj alternatívne):

- a) zmenu rozhodovacieho pomeru v ŽPS v prospech mesta, resp. snaha o získanie celého podielu
- b) zvýšenie výnosu z parkovania v prospech mesta

- c) skrátenie doby trvania 20-ročnej zmluvy medzi mestom a ŽPS
- d) možnosť riešiť parkovanie na sídliskách bez hrozby sankcií zo strany ŽPS (takéto riziko v existujúcej zmluve je).

(-) v prípade nedohody je možné očakávať zostrenie vzájomných vzťahov, konkrétne možno uvažovať o:

- a) súdnych sporoch (za užívanie pozemkov, o odstránenie trolejbusových stĺpov a pod.)
- b) určitých “schválnostiach” typu zablokovanie vjazdu do DPMŽ (ochromenie MHD), zablokovanie vstupu do ubytovne na ul. Košická
- c) nezískame športovú halu, teda existuje reálne riziko, že ju doterajší vlastníak nechá zbúrať (príjem z daní klesne z približne 40 tis. €/rok na cca 400 €/rok)
- d) vzhľadom na väčšinový podiel SIRS v ŽPS nie je vylúčená možnosť, že bude odpredaný Parkovací dom aj bez súhlasu mesta a výsledok predaja neovplyvníme

Vzhľadom na to, že cieľom tohto modelu je urobiť ho podľa možností obojstranne neutrálnym, nie je teraz ešte možné v ňom uviesť konkrétne čísla parciel. **V prípade pokračovania v tomto navrhnutom modeli preto bude potrebné v ďalšom kroku na ďalšom rokovaní MZ schváliť uzavretie konkrétnych realizačných zmlúv (kúpnych, zámenných) tak, aby boli pokryté konkrétnymi uzneseniami, ktoré budú spôsobilé pre vklad do katastra nehnuteľností.**

Pôvodný materiál bol prerokovaný Komisiou finančnou s odporúčením schváliť ho; Mestská rada odporučila materiál len prerokovať v predloženom znení s tým, že ďalší záver o jeho osude prijme Mestské zastupiteľstvo.