

Materiál na rokovanie pre  
Mestské zastupiteľstvo v Žiline

Číslo materiálu: \_\_\_\_/2015

K bodu programu

**INFORMÁCIA K UZNESENIU MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA V  
ŽILINE Č. 22/2015**

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál

Materiál prerokovaný:

Komisia finančná (19.2.2015)  
Mestská rada (23.2.2015)

Predkladá:

**Ing. Igor Choma**  
primátor mesta

Zodpovedný za vypracovanie:

**JUDr. Jakub Ulaher, PhD., LL.M.**  
vedúci odboru právneho a majetkového

Žilina, marec 2015

## NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. \_\_\_/2015

*Mestské zastupiteľstvo v Žiline*

### I.

1. prerokovalo a vzalo na vedomie informáciu k uzneseniu Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 22/2015,
2. odporúča primátorovi Mesta Žilina pokračovať v rokovaní so skupinou SIRS.

## DÔVODOVÁ SPRÁVA

Mestské zastupiteľstvo v Žiline na svojom 2. zasadnutí, konanom dňa 26.01.2015, prijalo uznesenie č. 22/2015 v znení:

*Mestské zastupiteľstvo v Žiline*

### I. poveruje

1. *prednostu Mestského úradu v Žiline, aby do 9. marca 2015 predložil poslancom mestského zastupiteľstva jednotlivé návrhy obsahov nových zmlúv s p. Trabelssiem (alebo s firmami s ním prepojenými), ktoré sú výhodnejšie pre mesto Žilina ako staré zmluvy uzavreté s uvedeným pánom (alebo s firmami s ním prepojenými), a ktoré sú pre mesto Žilina výhodnejšie ako navrhované zmluvy, ktoré MZ v Žiline odmietlo na svojom zasadnutí v júni 2014.*

*Obsahom nových predložených zmlúv bude najmä:*

- a) *odpredaj podzemného parkoviska Mirage shopping center, a.s.*
- b) *návrh novej (zrušenie starej) zmluvy o Žilinskej parkovacej spoločnosti,*
- c) *odkúpenie Športovej haly na Bôriku (aj s okolitými pozemkami) mestom Žilina,*
- d) *rozostavaná športová hala na Karpatskej ulici na Vlčincoch a jej odkúpenie alebo dostavanie, či zrušenie zmluvy, ktorej predmetom je výstavba tejto športovej haly,*
- e) *odkúpenie pozemku na Vlčincoch o výmere 15 000 m<sup>2</sup> a 1 euro od Žilinskej parkovacej spoločnosti, ktorý mesto Žilina predalo v roku 2008 Žilinskej parkovacej spoločnosti za 1 slovenskú korunu,*
- f) *vysporiadanie pozemkov, ktorých vlastníkom je Mesto Žilina a (oprávneným či neoprávneným) užívateľom George Trabelssie (alebo firmy s ním prepojené),*
- g) *vysporiadanie finančných záväzkov medzi mestom Žilina a Georgom Trabelssie (alebo s firmami s ním prepojenými).*

*Súčasťou materiálu bude návrh riešenia v prípade neakceptovania navrhovaných zmlúv pánom Trabelssiem.*

Predkladaný materiál v tomto štádiu nemá dopad na rozpočet mesta; samozrejme je pravdepodobné, že prípadné konkrétne riešenia dopad na rozpočet budú mať.

Materiál bol prerokovaný v Komisii finančnej a Mestskej rade s odporúčaním postúpiť ho na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Žiline.

## MATERIÁL

### I. Návrh na vysporiadanie 2014

Mestskému zastupiteľstvu v Žiline bol na rokovanie dňa 30.6.2014 predložený nasledovný návrh na uznesenie:

*Mestské zastupiteľstvo v Žiline*

#### I. schvaľuje:

*1. návrh na vysporiadanie 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 tak, ako je uvedené v materiáli, a to 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 v sume 5 825 000,- € bez DPH ( teda s DPH v sume 6 990 000,- €) na základe znaleckého posudku Ústavu súdneho inžinierstva č.272/2013 zo dňa 23.10.2013 s tým, že náklady spojené s vypracovaním znaleckého posudku vo výške 10.300,- € 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. vo výške 2 193 901,- € (kumulovaná neuhradená strata za roky 2006 – 2013) a vo zvyšku 3 631 099,- € (rozdiel ceny Parkovacieho*

domu bez DPH a kumulovanej straty spoločnosti k predpokladanému dňu transakcie) na vyplatenie peňažných plnení spoločníkom Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o. nasledovne:

- a) spoločníkovi Mestu Žilina peňažné plnenie vo výške rovnajúcej sa 59 % zo sumy kúpnej ceny Parkovacieho domu, zníženej o úhradu doposiaľ neuhradenej straty Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o., teda Mestu Žilina bude vyplatené 2 142 348,- € a
  - b) spoločníkovi SIRS - Development, a.s. peňažné plnenie vo výške rovnajúcej sa 41 % zo sumy kúpnej ceny Parkovacieho domu, zníženej o úhradu doposiaľ neuhradenej straty Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o., teda SIRS - Development, a.s. bude vyplatené 1 488 751,- €.
3. Mesto Žilina ako kupujúci uzavrie s Ing. Georgeom Trabelssiem, 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 59 % zo sumy kúpnej ceny Parkovacieho domu, zníženej o úhradu doposiaľ neuhradenej straty Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o., teda v hodnote peňažného vkladu v sume 2 142 348,- € a
  - b) sumy nepeňažného vkladu zodpovedajúcej hodnote pozemkov vo vlastníctve Mesta Žilina uvedených v bode 6. tohto uznesenia Žilina určenej znaleckým posudkom vypracovaným znalcom určeným Mestom Žilina (teda tieto pozemky budú vložené do základného imania spoločnosti ŠPORT PARK, s.r.o. ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb., ktorým je potreba vzájomného efektívneho usporiadania vlastníctva medzi Mestom Žilina a skupinou SIRS)
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 2 290 527,85 € (s DPH, suma bez DPH je 1 908 773,21 €) na základe znaleckého posudku Ústavu súdneho inžinierstva č. 310/2013 zo dňa 20.11.2013 s tým, že náklady spojené s vypracovaním znaleckého posudku vo výške 10 300,- € budú znášať rovným dielom predávajúci a kupujúci
5. Suma zodpovedajúca rozdielu peňažného vkladu Mesta Žilina do ŠPORT PARK, s.r.o. podľa bodu 3, teda 2 142 348,- € a sumy zaplatenej za kúpu Športovej haly podľa bodu 4, vložená do základného imania spoločnosti ŠPORT PARK, s.r.o., teda 2 290 527,85 €, čiže celkovo suma rozdielu **–(mínus)148 179,85 €** 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., resp. SIRS-Development, a.s. uzavrujú zámennú zmluvu, a to nasledovne:

Spoločnosť ŠPORT PARK, s.r.o. zamení tieto pozemky v kat. úz. Žilina (pôvodne vo vlastníctve Mesta Žilina):

Parcela č.	Výmera zamieňaného pozemku alebo jeho zamieňanej časti v m <sup>2</sup>	LV	poznámka
5747/3	170	1100	Mirage – vedľa ZUŠ
5748/3	2	1100	Mirage – pri bývalej fare
5749/12	52	1100	Mirage – pri uličke
5750/3	124	1100	Mirage – vjazd
5750/9	161	8912	Mirage – vjazd
1724/8	1652	1100	Hlinkovo nám. – zásobovacia rampa
1724/9	431	1100	Mirage – vjazd z ul. Kálov
1724/10	427	Nové (z 1724/3)	Hlinkovo nám. – časť zastavaná nadzemnou stavbou
5790	79	1100	Vjazd na autobusovú stanicu - časť
5396/3	399	1100	Dispečing MHD (pod stavbou)
5396/8	3282	1100	Dielne (pod stavbou)
5396/18	16412	1100	Voľná plocha
5392/8	5	1100	Oplotený pozemok na konci areálu
5389/2	176	1100	Oplotený pozemok na konci areálu
5392/1	148	1100	Vzadu za areálom SAD
5388/4	344	1100	Medzi cestou a areálom SAD - časť

za tieto pozemky vo vlastníctve spoločností skupiny SIRS (SIRS – Development, a.s. a SIRS-Project, a.s.) v kat. úz. Žilina:

Parcela č.	Výmera zamieňaného pozemku alebo jeho zamieňanej časti v m <sup>2</sup>	LV	Poznámka/vlastník
1945/12	451	Nové	SIRS – Development, a.s. (časť z 1945/1)
1945/13	311	Nové	SIRS – Development, a.s. (časť z 1945/1)
5433/4	91,5	8132	Podiel ½ - SIRS – Development, a.s. (časť z 5433/1)
5433/5	1540	8132	SIRS – Development, a.s. (časť z 5433/1)

4988/17	9954	8180	SIRS-Project, a.s. (pod ŠH)
4988/1	10 850	8180	SIRS-Project, a.s. (časť – okolo ŠH)

7. *Spoločníci 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 zmene spoločenskej zmluvy tejto spoločnosti, a to tak, že spoločník SIRS – Development, a.s. s obchodným podielom 41 % na základnom imaní spoločnosti bude mať nárok na podiel na zisku spoločnosti vo výške 41 % a spoločník Mesto Žilina s obchodným podielom 59 % na základnom imaní bude mať nárok na podiel na zisku spoločnosti vo výške 59 % s tým, že ak spoločnosť vytvorí zisk a budú splnené podmienky na jeho vyplatenie, hlas spoločníka Mesta Žilina bude pre rozhodovanie o spôsobe naloženia s ním rozhodujúci,*
8. *Mesto Žilina odpredá spoločnosti zo skupiny SIRS pozemky v kat. úz. Žilina parc. č. 1724/11 (vytvorená z parcely 1724/3) o výmere 667 m<sup>2</sup> (priestranstvo pred vstupom do OC MIRAGE), časť z parc. č. 1724/2 o výmere 353 m<sup>2</sup> (priestor medzi OD Tesco a OC MIRAGE), časť z parc. č. 5763 o výmere 1551 m<sup>2</sup> (cesta poza OD Tesco) a parc. č. 1724/5 o výmere 407 m<sup>2</sup> (chodník a zastávka MHD) za cenu stanovenú znaleckým posudkom ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, ktorým je potreba vzájomného efektívneho usporiadania vlastníctva, a to s odkladacou podmienkou existencie vlastníckeho práva k OD Tesco spoločnosťou zo skupiny SIRS najneskôr do 3 rokov od uzavretia kúpnej zmluvy, pričom kúpna zmluva bude uzavretá súčasne s kúpnu zmluvou podľa nasledujúceho bodu tohto uznesenia.*
9. *SIRS-Project, a.s. odpredá Mestu Žilina pozemok o výmere cca 2978 m<sup>2</sup>, ktorý bude vytvorený z parcely č. 4988/7 v kat. úz. Žilina (výmera zodpovedajúca približne výmere pozemkov podľa predchádzajúceho bodu) za cenu stanovenú znaleckým posudkom, a to s odkladacou podmienkou začatia reálneho využívania Športovej haly v súlade s jej pôvodným účelom v horizonte 3 rokov od uzavretia kúpnej zmluvy, pričom kúpna zmluva bude uzavretá súčasne s kúpnu zmluvou predchádzajúceho bodu tohto uznesenia.*
10. *Mesto Žilina ako nájomca uzatvorí po prevode vlastníctva pozemkov parc. č. 5396/8 a 5396/3 v kat. úz. Žilina nájomnú zmluvu s ich novým vlastníkom, predmetom ktorej bude dočasné užívanie stavieb vo vlastníctve Mesta Žilina na nich postavených, a to na obdobie 3 rokov za nájomné vo výške 1 €/celý predmet nájmu s tým, že v počas doby nájmu Mesto Žilina tieto budovy budú bezplatne preverie do vlastníctva skupiny SIRS alebo umožní ich odstránenie skupinou SIRS na jej náklady tak, aby po skončení nájmu bolo možné predmetné pozemky užívať ich vlastníkom plnohodnotným spôsobom bez akýchkoľvek obmedzení.*

## II. schvaľuje:

1. *zámer Mesta Žilina uzatvoriť zmluvu/zmluvy, jednotlivu a/alebo spoločne za účelom vysporiadania vzájomných vzťahov so spoločnosťami 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, prípadne inými spoločnosťami skupiny SIRS*
2. *poverenie primátora Mesta Žilina Ing, Igora Chomu, resp. ním poverenej osoby a/alebo osôb, na realizáciu všetkých s tým spojených právnych a iných úkonov*

Uvedený návrh bol ale jednohlasne poslancami odmietnutý a naopak bola schválená potreba sa čo najviac vymaniť z doteraz uzavretých zmlúv, ktoré sú pre mesto výhodné, a hľadať také riešenia v oblasti vytvorenia podmienok pre športovú činnosť v Žiline i v oblasti dopravy i parkovania, ktoré sú pre Mesto Žilina výrazne výhodnejšie ako tie, ktoré sú doteraz uzavreté s pánom Trabelsiem či firmami prepojenými s ním.

## II. Návrh na vysporiadanie 2015

Následne, už po komunálnych voľbách, bol skupinou SIRS (spoločnosťou SIRS Development, a.s.) dňa 25.11.2014 doručený nový návrh na vysporiadanie vzájomných vzťahov medzi Mestom Žilina a skupinou SIRS. Tento návrh počítal so zamieňaním niektorých nehnuteľností, ktoré boli už predmetom predloženého návrhu v júni 2014.

**Mesto by získalo pozemky parc. č.:**

- 1945/12 o výmere 451 m<sup>2</sup> (ul. 1.Mája)
- 1945/13 o výmere 311 m<sup>2</sup> (ul. 1.Mája)
- 5433/4 o výmere 91,5 m<sup>2</sup> v podiele ½ (Košická ul. – parkovisko pred ubytovňou)
- 5433/5 o výmere 1540 m<sup>2</sup> (Košická ul. – pozemok okolo ubytovne)
- 4988/1 o výmere 5104 m<sup>2</sup> (okolo športovej haly)
- 4939/1 o výmere 1953 m<sup>2</sup> (Solinky)
- 4940/6 o výmere 16 666 m<sup>2</sup> (Solinky).

**Skupina SIRS by získala pozemky parc. č.:**

- 5747/3 o výmere 170 m<sup>2</sup> (pod OC MIRAGE)
- 5748/3 o výmere 2 m<sup>2</sup> (pod OC MIRAGE)
- 5749/12 o výmere 52 m<sup>2</sup> (pod OC MIRAGE)
- 5750/3 o výmere 124 m<sup>2</sup> (pod OC MIRAGE)
- 5750/9 o výmere 161 m<sup>2</sup> (pod OC MIRAGE)
- 1724/8 o výmere 1652 m<sup>2</sup> (pod OC MIRAGE)
- 1724/9 o výmere 431 m<sup>2</sup> (vjazd do O MIRAGE z ul. Kálov)
- 1724/10 o výmere 427 m<sup>2</sup> (pod OC MIRAGE)
- 5790 (časť) o výmere 79 m<sup>2</sup>
- 5396/3 o výmere 399 m<sup>2</sup>

- 5396/8 o výmere 3282 m<sup>2</sup>
- 5396/18 o výmere 16 412 m<sup>2</sup>
- 5392/8 o výmere 5 m<sup>2</sup>
- 5389/2 o výmere 176 m<sup>2</sup>
- 5392/1 o výmere 148 m<sup>2</sup>
- 5388/4 o výmere 344 m<sup>2</sup>

s tým, že rozdiel v celkovej rozlohe zamieňaných pozemkov o výmere 2252,5 m<sup>2</sup> by sa vysporiadal v prospech SIRS kúpou uvedeného rozdielu výmery pozemkov mestom.

Terajší návrh však nebol akceptovateľný najmä z dvoch dôvodov. Prvým bolo ultimatívne stanovenie času na rokovanie tak, aby sa do 15.12.2014 urovnali vzťahy medzi mestom a skupinou SIRS, čo bolo nereálne už len preto, že dňa 15.11.2014 sa konali komunálne voľby a ustanovujúce zasadnutie mestského zastupiteľstva sa konalo 8.12.2014, teda nebolo možné (okrem neprimeranosti času vôbec na tak časovo náročnú úlohu) získať aj politickú legitimitu na schválenie prípadných návrhov.

Podstatným dôvodom odmietnutia tohto návrhu bola skutočnosť, že tento návrh na vysporiadanie pramenil z toho, že podľa tvrdenia navrhovateľa v roku 2014 bolo preukázané, že na ul. 1.mája v časti od Hviezdoslavovej ul. až po ul. J. Milca sú osadené parkovacie automaty na pozemkoch spoločnosti skupiny SIRS, pričom 80 % šírky parkovacích miest, za využitie ktorých spoločnosť Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o. (ďalej aj ako „ŽPS“) vyberá parkovné, sa taktiež nachádza na pozemkoch spoločnosti skupiny SIRS. Rovnako sa na pozemkoch spoločnosti skupiny SIRS nachádza aj zastávka MHD ako aj samotná komunikácia. Spoločnosť SIRS ďalej uviedla, že celková výška tržieb vybratých ŽPS na tomto mieste od začiatku výberu do 31.8.2014 predstavuje sumu 179 160,81 €. Avšak v prípade dohody s Mestom Žilina (viď vyššie) sa spoločnosť SIRS Development, a.s. a predchádzajúci vlastník pozemku SAD (ďalej aj ako „SAD“) vzdá svojich nárokov na vydanie bezdôvodného obohatenia.

V čase osadenia automatov (na počiatku zmluvného vzťahu mesto – ŽPS) bolo vlastníkom pozemku parc. č. 1945/1 (najväčšiu časť predstavuje autobusová stanica) **Mesto Žilina**, ktoré ho **odpredalo** SAD kúpnu zmluvou č. 27/právne/2004 zo dňa **23.4.2004** a SAD sa stala jeho vlastníkom momentom povolenia vkladu uvedenej zmluvy do katastra nehnuteľností, teda 17.5.2004. Parkovacie automaty boli teda osadené na pozemku Mesta Žilina a boli tam osadené spol. ŽPS (teda nie mestom, pričom v danom čase mesto ani nemalo žiadnu možnosť efektívnej manažérskej kontroly), pričom až následne bol pozemok prevedený v prospech SAD.

Ďalej považujeme za potrebné zdôrazniť niekoľko ďalších faktov:

- pán Ing. G. Trabelssie je predsedom dozornej rady spol. Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o. od 15.8.2003,
- zároveň je pán Ing. G. Trabelssie členom dozornej rady spol. Slovenská autobusová doprava, a.s. od 20.7.2005,
- a taktiež je pán Ing. G. Trabelssie členom dozornej rady spol. SIRS Development, a.s. od 14.3.2007 (pričom SIRS Development, a.s. nadobudla vlastníctvo sporného pozemku touto na základe vyhlásenia vkladateľa, evidovaného pod č. V-1828/07 zo dňa 19.3.2007).



**Je preto zvláštne, že až v roku 2014 jedna spoločnosť (SIRS Development, a.s.) upozorní druhú spoločnosť (Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o.), ktorej je tiež spoločníkom s manažérskou kontrolou, že realizuje na jej majetku údajné bezdôvodné obohatenie už vyše 11 rokov, pričom členom dozorných rád týchto spoločností je pomerne dlhý čas jedna a tá istá osoba, ktorá musela mať pri náležitej odbornej starostlivosti člena dozornej rady vedomosť o takom údajnom konaní, pričom spoločnosť, ktorá si od ŽPS nárokuje bezdôvodné obohatenie, je jej spoločníkom.**

Uvedené konanie preto považuje predkladateľ za vyslovene účelové s cieľom poškodiť Mesto Žilina. Ako totiž avizovala aj dozorná rada spoločnosti, **spoločnosť ŽPS (čiže prostredníctvom svojho prokuristu a väčšinového manažérskeho vplyvu, ktorý má druhý spoločník – SIRS Development, s.r.o., teda tá istá spoločnosť, ktorá si uvedené bezdôvodné obohatenie od ŽPS nárokuje)** uzavrie s majetkovo a právne prepojenou spol. SIRS Development, a.s. dohodu o urovnaní, ktorou uzná tvrdený nárok a vyplatí tejto spoločnosti určitú nešpecifikovanú sumu vyrovnania.

Sú teda oprávnené otázky:

- prečo v roku 2004 predalo mesto spol. SAD pozemky, na ktorých malo umiestnené trolejbusové stĺpy, chodníky, komunikáciu a ŽPS tam mala umiestnené parkovacie automaty,
- prečo túto situáciu ŽPS neriešila už v r. 2004,
- čo odvtedy pre vyriešenie situácie urobili príslušné orgány spoločnosti,
- a napokon prečo táto snaha prišla až v r. 2014.

Predkladateľ uvedený návrh skupiny SIRS považuje za snahu dotlačiť Mesto Žilina k dohode predložením návrhu, ktorý spočíva v tom, že buď ho bude mesto akceptovať alebo sa skupina SIRS dostane k hotovosti zo spol. ŽPS, a to na podklade „urovnania“. Uvedené sme písomne oznámili aj skupine SIRS. Rovnako sme písomne vyzvali spol. ŽPS, aby nám jasne a zreteľne uviedla, aké kroky v tejto veci podnikla najmä na zabránenie vzniku škody, prečo situáciu nechala dospieť do tohto štádia a aké kroky mienia príslušné orgány spoločnosti urobiť. Odpoveď, ktorá nám bola doručená, však nebola uspokojivá (bola veľmi nekonkrétna). Preto považujeme za nevyhnutné, aby o oprávnenosti takýchto nárokov rozhodol súd.

Taktiež sme skupinu SIRS upozornili, že spol. MIRAGE SHOPPING CENTRE, a.s. od 1.1.2012 užíva pozemky Mesta Žilina o celkovej výmere 331,30 m<sup>2</sup> (pod OC MIRAGE) bez právneho dôvodu (uvedená spoločnosť ako nájomca vypovedala nájomnú zmluvu), pričom ku koncu roka 2014 bude predstavovať bezdôvodné obohatenie zo strany tohto užívateľa sumu 47 977,20 € (počítané vo výške nájomného, dohodnutého nájomnou zmluvou č. 300/právne/2008), pričom túto skutočnosť skupina SIRS vo svojom návrhu na vysporiadanie nespomína.

Napriek uvedenému v snahe vec riešiť konštruktívne bola skupine SIRS zaslaná informácia, že môžeme rokovať o dohode o čiastočnej zámene nehnuteľností, pričom pre nás do úvahy prichádzajúce nehnuteľnosti sú tieto:

Mesto Žilina by získalo pozemky parc. č.:

- 1945/12 o výmere 451 m<sup>2</sup> (s rozšírením o chodník na križovatke ul. Májová – Hviezdoslavova)
- 1945/13 o výmere 311 m<sup>2</sup>
- 5433/4 o výmere 91,5 m<sup>2</sup> v podiele ½
- 5433/5 o výmere 1540 m<sup>2</sup>
- časť z pozemku parc. č. 4988/1 o výmere zodpovedajúcej záberu pod existujúci chodník a zeleň približne podľa rozsahu vyznačenom v grafickej prílohe (celý pozemok je pre mesto nevyužitelný, nakoľko zasahuje aj pod cesty v správe SSC a tvorí časť okolo športovej haly, ktorá nie je predmetom návrhu).

K pozemkom parc. č. 4939/1 o výmere 1953 m<sup>2</sup> a 4940/6 o výmere 16 666 m<sup>2</sup> (Solinky) momentálne nevieme zaujať stanovisko.

Skupina SIRS by získala pozemky parc. č.:

- 5747/3 o výmere 170 m<sup>2</sup>
- 5748/3 o výmere 2 m<sup>2</sup>
- 5749/12 o výmere 52 m<sup>2</sup>
- 5750/3 o výmere 124 m<sup>2</sup>
- 5750/9 o výmere 161 m<sup>2</sup>
- 1724/8 o výmere 1652 m<sup>2</sup>
- 1724/10 o výmere 427 m<sup>2</sup>

Pozemky zastavané OC MIRAGE by následne mali byť v teréne geodeticky zamerané tak, aby hranica pozemku bola tvorená hranou nadzemnej stavby.

Pozemok parc. č. 1724/9 o výmere 431 m<sup>2</sup> zasahuje z veľkej časti aj do miestnej komunikácie (ul. Hurbanova), preto z nášho pohľadu neprichádza do úvahy na zámenu; vieme však hovoriť o čiastočnom zábere. Obdobne časť pozemku parc. č. 5790, ktorý má tvoriť výjazd z autobusovej stanice, nie je z nášho pohľadu prijateľný, nakoľko nie je v záujme širších vzťahov umožniť ďalší výjazd z autobusovej stanice na ul. Májovú. Nie je to však otázka, na ktorej by sme nevedeli nájsť kompromis.

Pozemky v areáli DPMŽ Košická v tejto fáze neplánujeme riešiť, čo ale nevylučujeme v budúcnosti.

Nehnutelnosti by mali byť ocenené znalcom (Ústavom súdneho inžinierstva) tak, aby bolo možné porovnať hodnotu každého z nich, čo bude potrebné pre ďalší postup.

### **III. K jednotlivým bodom uznesenia č. 22/2015**

**1. Odpredaj podzemného parkoviska pod OC MIRAGE – valné zhromaždenie spol. ŽPS dňa 31.10.2014 rozhodlo (väčšinou hlasov) o odpredaji parkovacieho domu v prospech spoločnosti MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s. alebo inej spoločnosti zo skupiny SIRS za cenu 6 990 000 € s DPH (5 825 000 € bez DPH) podľa znaleckého posudku Ústavu súdneho inžinierstva č. 272/2013 zo dňa 23.10.2013. Tento odpredaj bol na základe informácie,**

prednesenej na uvedenom valnom zhromaždení, navrhnutý z dôvodu neschopnosti ŽPS uhrádzať svoje záväzky voči mestu, napriek tomu, že spol. ŽPS naďalej vyberá reálne peniaze za parkovné, ale mestu dobrovoľne jeho podiel na výnosoch neuhrádza, preto sa mesto musí svojich práv domáhať súdnou cestou. Zatiaľ k samotnému odpredaju nedošlo, teda neboli sme informovaní o prípadných podrobnostiach transakcie (splatnosť a spôsob úhrady kúpnej ceny a pod.).

**2. Návrh novej (zrušenie starej) zmluvy o Žilinskej parkovacej spoločnosti** – zmluva so ŽPS bola uzavretá 6.6.2003 na dobu určitú 20 rokov bez možnosti predčasne ju jednostranne ukončiť (vypovedať). Zmluvne bolo dohodnuté len odstúpenie zo strany mesta v prípadoch:

- ak ŽPS porušením svojich povinností (najmä zabezpečiť bezporuchovú činnosť parkovacích automatov) znemožní, aby bolo parkovné riadne vyberané po dobu dlhšiu ako 20 dní u viac ako 10 % parkovacích automatov, a to i napriek písomnému upozorneniu Mesta Žilina a spol. ŽPS nezabezpečí nápravu v lehote do 30 dní od zistenia vzniku poruchy (takýto prípad neevidujeme),
- ak sa trikrát zopakuje situácia, že sa spol. ŽPS dostane do omeškania o viac ako 10 dní s poukázaním 50 % výnosov za parkovanie na účet Nadácie spoločne pre región (neaplikovateľné vzhľadom na to, že neskoršou zmenou zmluvy už výnosy neplynú do nadácie).

Zároveň boli v zmluve dohodnuté **sankcie** pri predčasnom ukončení zmluvy:

- podľa článku V bod 5.3: *V prípade odstúpenia Prevádzkovateľa od tejto zmluvy sa Mesto Žilina zaväzuje uzatvoriť s Prevádzkovateľom v lehote do 15 pracovných dní od doručenia výzvy na uzavretie dohody o pristúpení k záväzkom Prevádzkovateľa dohodu o pristúpení k všetkým záväzkom Prevádzkovateľa, ktoré vznikli v súvislosti s vybudovaním podzemných a nadzemných parkovacích miest a k všetkým nákladom s tým súvisiacim, vrátane záväzkov, ktorých splatnosť ešte nenastala, ale v zmysle záväzkových vzťahov nastane v budúcnosti a k záväzkom, ktoré vzniknú Prevádzkovateľovi v súvislosti s nedodržaním povinností Mesta Žilina prevzatých ustanovením bodu 2.7 článku 2 tejto zmluvy (povinnosť mesta neuzavrieť obdobnú zmluvu ako je táto zmluva s iným subjektom ako je ŽPS – pozn. predkladateľa)... Prevádzkovateľ má voči Mestu Žilina právo na zmluvnú pokutu vo výške zodpovedajúcej súčtu všetkých záväzkov a nákladov, ktoré vzniknú v súvislosti s vybudovaním podzemných a nadzemných parkovacích miest Na Štôlni v Žiline vrátane záväzkov, ktorých splatnosť ešte nenastala, ale v zmysle záväzkových vzťahov nastane v budúcnosti a záväzkov, ktoré vzniknú Prevádzkovateľovi v súvislosti s nedodržaním povinností Mesta Žilina prevzatých ustanovením bodu 2.7 článku 2 tejto zmluvy a sume zodpovedajúcej výberu ceny za parkovanie a státie, ktorá sa vypočíta ako 18 násobok výberu mesačnej sumy za parkovanie a státie, pričom za mesačnú sumu za parkovanie a státie sa považuje suma vybratá za predchádzajúci kalendárny mesiac pred odstúpením od tejto zmluvy. Zmluvná pokuta je splatná do 30 dní od doručenia výzvy Prevádzkovateľom Mestu Žilina.*
- podľa článku V. bod 5.4: *Ustanovenia bodu 5.3 (teda predošlý bod – pozn. predkladateľa) **sa použijú aj v prípade jednostranného ukončenia zmluvného vzťahu zo strany Mesta Žilina.***

- podľa článku V. bod 5.7: *Prevádzkovateľ má, okrem ďalších práv uvedených v tejto Zmluve, aj právo využiť práva obsiahnuté v bode 7.1 článku VII v prípade, ak nastane ktorákoľvek z nasledujúcich skutočností:*
  - a) *nastane zmena Ceny za parkovanie, alebo*
  - b) *dôjde k obmedzeniu a/alebo zrušeniu a/alebo odvolaniu a/alebo akémukoľvek ukončeniu oprávnenia Prevádzkovateľa v mene a na účet Mesta vyberať prostredníctvom parkovacích automatov podľa bodu 2.1 článku II tejto Zmluvy Cenu za parkovanie, alebo*
  - c) *dôjde k ukončeniu platnosti Zmluvy s Nadáciou a/alebo jej zmene na základe jednostranného úkonu Mesta Žilina a/alebo k porušeniu povinností vyplývajúcich zo Zmluvy s Nadáciou Mestom Žilina, alebo*
  - d) *dôjde k porušeniu povinnosti Mesta Žilina vyplývajúcej z ustanovení bodu 2.6 článku II Zmluvy (povinnosť poskytovania súčinnosti mestom pri zakladaní TZOV – tzv. papúč – pozn. predkladateľa).*
  
- podľa článku V bod 5.8: *Dojednáva sa, že v prípade odstúpenia Prevádzkovateľa od tejto zmluvy z dôvodov výslovne uvedených, resp. predpokladaných touto zmluvou, resp. z dôvodov spočívajúcich v porušení tejto Zmluvy zo strany Mesta Žilina a/alebo akéhokoľvek ukončenia tejto zmluvy zo strany Mesta Žilina, Prevádzkovateľ má, okrem ďalších práv uvedených v tejto Zmluve, aj právo využiť práva obsiahnuté v bode 7.2 článku VII.*
  
- podľa článku V bod 5.9: *Mesto Žilina podpisom tejto zmluvy výslovne vyhlasuje a potvrdzuje, že zmluvné pokuty, ktoré môžu byť Mestu Žilina v súvislosti s touto zmluvou uložené ako aj záväzky vyplývajúce z článku V vo vzťahu k článku VII tejto Zmluvy, v plnom rozsahu a bez akýchkoľvek pochybností zodpovedajú závažnosti porušenia príslušnej povinnosti Mesta Žilina, ako aj významu a hodnote nároku Prevádzkovateľa zodpovedajúceho príslušnej povinnosti, a že teda výška predmetných zmluvných pokút a záväzkov je z tohto dôvodu stanovená primerane, dôvodne a oprávnene. Uhradením zmluvných pokút nie je dotknutý nárok na náhradu škody.*
  
- podľa článku VI bod 6.3 prvá veta: *Dojednáva sa, že doba odpisovania Investície je 15 rokov.*
  
- podľa článku VII bod 7.1: *V prípade, ak nastane ktorýkoľvek z prípadov uvedených v bode 5.7 článku V a zároveň Mesačná odplata (40 % z ceny za parkovanie – pozn. predkladateľa) bude nižšia ako výška Odpisov (mesačné účtovné odpisy Investície [de facto všetky náklady na vybudovanie parkovacieho systému vrátane automatov a parkovacieho domu] plus Mesačné finančné náklady [mesačné úroky za poskytnuté finančné prostriedky na základe Úverovej zmluvy a Zmluvy o pôžičke] plus Mesačné leasingové splátky [mesačné splátky na základe leasingových a obdobných zmlúv, ktorými sa zabezpečujú hnutelné veci potrebné pre splnenie predmetu zmluvy]) má Prevádzkovateľ právo od Mesta Žilina na úhradu sumy vypočítanej ako rozdiel medzi výškou Odpisov a výškou Mesačnej odplaty Prevádzkovateľa (ďalej len „Doplatok“)... Doplatok je splatný na mesačnej báze vždy do 20. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca na základe vystavenej faktúry, ktorej prílohou bude vyúčtovanie Doplatku. K Doplatku sa pripočíta DPH podľa platných predpisov. Faktúra bude zaslaná Prevádzkovateľom Mestu Žilina vždy v lehote do 10. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca. V prípade porušenia povinnosti Mesta Žilina vyplácať Prevádzkovateľovi*

*Doplatok v súlade s ustanoveniami tohto bodu vznikne Prevádzkovateľovi právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy, ako aj právo odstúpiť od tejto zmluvy, pričom odstúpenie je účinné okamihom jeho doručenia. Mesto Žilina v prípade, ak nastane ktorýkoľvek z prípadov uvedených v bode 5.7 článku V sa zaväzuje záväzok obsiahnutý v tomto bode riadne a včas plniť. V prípade použitia ustanovení tohto bodu, ak bude mesačná odplata vyššia ako výška Odpisov, zníži sa o rozdiel výška doplatku za nasledujúci mesiac.“*

- podľa článku VII bod 7.2: *V prípade, ak nastane ktorýkoľvek z prípadov uvedených v bode 5.8 článku V, má Prevádzkovateľ právo od Mesta Žilina na úhradu sumy vypočítanej ako hodnota Investícií, v časti, ktorá nebola zahrnutá prevádzkovateľom do odpisov v zmysle príslušných účtovných predpisov, a to v lehote do 30 kalendárnych dní od doručenia faktúry Prevádzkovateľa Mestu Žilina. Prílohou faktúry vystavenej podľa tohto bodu bude vyúčtovanie hodnoty Investície, ktorá nebola zahrnutá do účtovných odpisov (ďalej len „Doplatok investícií“). K Doplatku Investícií sa pripočíta DPH podľa platných predpisov. V prípade porušenia povinnosti Mesta Žilina vyplatiť Prevádzkovateľovi záväzok podľa tohto bodu vznikne Prevádzkovateľovi právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy. Mesto Žilina v prípade, ak nastane ktorýkoľvek z prípadov uvedených v bode 5.8 článku V sa zaväzuje záväzok obsiahnutý v tomto bode riadne a včas plniť.“*
- Podľa článku VIII bod 8.1: *Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nebude mať za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia) alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím tejto zmluvy a dotknutým ustanovením.“*

Bez ohľadu na uvedené bola už listom zo dňa 29.11.2011 ŽPS vyzvaná na úpravu zmluvy, najmä na zrušenie tzv. exkluzívnej klauzuly, spočívajúcej v povinnosti Mesta Žilina neuzavrieť iné zmluvy s inými obdobnými prevádzkovateľmi. Táto požiadavka však nebola zo strany ŽPS akceptovaná.

Rovnako sme listom zo dňa 9.1.2013 požiadali aj o iné úpravy zmluvného vzťahu so ŽPS, a to zvýšiť pomer výnosov z parkovania v prospech mesta na 80 %, skrátenie doby trvania zmluvy a zavedenie majority Mesta Žilina nielen majetkovej, ale aj rozhodovacej.

Mesto teda prejavilo snahu vec riešiť a navrhlo adekvátne riešenia, ktoré neboli akceptované. Na dohodu o zmene zmluvných podmienok treba vôľu oboch strán.

**3. Odkúpenie Športovej haly na Bôriku (aj s okolitými pozemkami) Mestom Žilina –** odkúpenie a následné sprevádzkovanie a prevádzkovanie tejto stavby mestom je v súčasnosti z finančných dôvodov nereálne. Mesto Žilina preferuje výstavbu úplne nového a komplexného športového areálu.

**4. Rozostavaná športová hala na Karpatskej ulici na Vlčinciach a jej odkúpenie alebo dostavanie, či zrušenie zmluvy, ktorej predmetom je výstavba tejto športovej haly –** už v materiáli na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Žiline dňa 30.6.2014 bolo uvedené, že by sme spolu s prevzatím vlastníka rozostavanej športovej haly (ŠPORT PARK, s.r.o.) prevzali aj jeho splatné záväzky, v tom čase presahujúce sumu 1 mil. €; navyše ich štruktúra nebola

pre mesto prijateľná. Je racionálne predpokladať, že skupina SIRS by rada odovzdala nielen rozostavanú halu, ale aj samotnú spoločnosť s uvedenými záväzkami. V tejto veci sme listom zo dňa 28.5.2012 navrhli uvedenej spoločnosti úpravu zmluvy o poskytnutí finančnej dotácie z r. 2009, a to tak, aby bola aspoň čiastočne kompenzovaná jej nevýhodnosť pre mesto. Až dňa 18.2.2014 nám bola doručená všeobecná odpoveď, podľa ktorej spol. ŠPORT PARK, s.r.o. je ochotná o niektorých otázkach zmluvného vzťahu rokovať, ale sú body, ktorých zmenu nemôže akceptovať (bez bližších detailov).

Taktiež sme listom zo dňa 4.12.2014 navrhli odkúpenie rozostavaného športového areálu Karpatská mestom za cenu, stanovenú znalcom, a pozemku za 1 €. Spoločnosť ŠPORT PARK, s.r.o. písomne informovala mesto, že športový areál Karpatská dostavia.

Mesto teda prejavilo snahu vec riešiť a navrhlo adekvátne riešenia, ktoré neboli akceptované. Na dohodu o zmene zmluvných podmienok treba vôľu oboch strán.

**5. Odkúpenie pozemku na Vlčinciach o výmere 15 000 m<sup>2</sup> a 1 euro od Žilinskej parkovacej spoločnosti, ktorý mesto Žilina predalo v roku 2008 Žilinskej parkovacej spoločnosti za 1 slovenskú korunu** – uvedené je nerealizovateľné najmä z týchto dôvodov:

a) ŽPS už pozemok nevlastní (previedla ho spol. ŠPORT PARK, s.r.o., ktorý je jeho terajším vlastníkom),

b) ŠPORT PARK, s.r.o. nemá záujem odpredať pozemok pod rozostavanou stavbou v jeho vlastníctve Mestu Žilina (notabene za 1,- €). Naopak táto spoločnosť mesto informovala, že športový areál dostavia, čím sa otázka spätného odkúpenia pozemku stáva bezpredmetnou.

**6. Vysporiadanie pozemkov, ktorých vlastníkom je Mesto Žilina a (oprávneným či neoprávneným) užívateľom George Trabelssie (alebo firmy s ním prepojené)** – ako sme uviedli už vyššie, 24.11.2014 bol predložený nový návrh skupiny SIRS, ktorého predmetom bolo aj vysporiadanie pozemkov. Ako celok a najmä ako prostriedok podmieňovania urovnania „spor“ ŽPS nebol pre mesto akceptovateľný; vieme však pokračovať v rokovaní o časti tohto návrhu tak ako sme to aj skupine SIRS písomne oznámili.

**7. Vysporiadanie finančných záväzkov medzi mestom Žilina a Georgeom Trabelssie (alebo s firmami s ním prepojenými)** – Mesto Žilina si najmä ako správca dane a poplatku riadne uplatňuje svoje práva. Naopak napr. od ŽPS ako spoločník žiada využitie všetkých dostupných právnych nástrojov na minimalizáciu dopadov konania tejto spoločnosti v minulosti, ktoré vyústili do uplatnenia si rôznych nárokov personálne a majetkovo prepojených osôb. Z nám neznámych dôvodov prestala ŽPS v priebehu roka 2013 uhrádzať dobrovoľne podiel mesta na výnosoch z parkovania (60 %), pričom mesto musí dlžné sumy uhrádzať v súdnom konaní. Teda ŽPS vyberie celý výnos parkovného za príslušný mesiac, avšak mestu jemu prislúchajúcu čiastku nepošle. Keďže oficiálne to ŽPS odôvodňuje nepriaznivou finančnou situáciou, je otázne, prečo druhá strana chce dobrovoľne zotrvať v takomto zmluvnom vzťahu, ktorý nie je schopná ekonomicky naplniť.

Nad rámec schváleného uznesenia si ešte predkladateľ dovoľuje dať do pozornosti informáciu o štyroch nájomných zmluvách (Hájik, Solinky a 2x Vlčince), ktoré boli v minulosti (2004 – 2006) uzavreté za tým účelom, že Mesto Žilina poskytne Nadácii Spoločne pre región plochu na vybudovanie detského ihriska, ktoré bude mesto postupne splácať (10% ročne, čo pri 10-ročnom trvaní nájmu znamená ich úplné splatenie mestom), čo sa aj reálne stalo, hoci prvky týchto detských ihrísk ostanú aj naďalej vo vlastníctve uvedenej nadácie! Nadácia hradila starostlivosť o tieto ihriská. Mesto má záujem rokovať o podmienkach prípadnej ďalšej spolupráce, ale za iných, pre mesto nie nevýhodných podmienok. Zo strany nadácie však chýba ochota stretnúť sa a rokovať o nových podmienkach.

#### IV. Záver

Predkladateľ si plne uvedomuje legitímnu požiadavku poslancov mestského zastupiteľstva, ktorí majú záujem na nastavení čo najvýhodnejších podmienok pre Mesto Žilina. Žiaľ na dohodu treba vôľu oboch strán a tieto vzťahy boli takto, pre mesto nevýhodne, **nastavené v minulosti**. Ako sme poukázali vyššie, terajšie vedenie mesta už od r. 2011 pravidelne vznáša na skupinu SIRS požiadavky na aspoň úpravu existujúcich vzťahov.