

MESTSKÝ ÚRAD V TRENČÍNE

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne

Trenčín, 04.07.2018

Návrh na schválenie uzatvorenia dohody o urovnaní so spoločnosťou Služby pre bývanie, s.r.o. a LIPTOVSKA, s.r.o.

Predkladá:

Mgr. Ján Forgáč
zástupca primátora

Návrh na uznesenie:

Na samostatnej prílohe

Spracovala:

JUDr. Katarína Mrázová
vedúca útvaru právneho

Mgr. Lucia Zaťková
útvár právny

Stanovisko FMK zo dňa 19.06.2018: FMK odporučila schválenie dohody o urovnaní, ktorej obsahom bude aj uznanie dlhu 93.635,- € spoločnosťou Služby pre bývanie, s.r.o.

Dopad na rozpočet: pokuta je príjmom rozpočtu mesta

V Trenčíne, 26.06.2018

Dôvodová správa

Mesto Trenčín, v právnom postavení predávajúceho, dňa 19.12.2011 uzatvorilo so spoločnosťou Služby pre bývanie, s.r.o., v právnom postavení kupujúceho, Kúpnu zmluvu č. 40/2011 (ďalej len „Zmluva“). Predmetom Zmluvy bol odplatný prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v k.ú. Trenčín:

pozemok parcely reg. „C“, parc. č. 3689 trvalé trávnaté porasty o výmere 566 m²,
pozemok parcely reg. „C“, parc. č. 3690 ostatné plochy o výmere 5.685 m²,
pozemok parcely reg. „C“, parc. č. 3691 ostatné plochy o výmere 9.604 m²,
pozemok parcely reg. „C“, parc. č. 3692/1 trvalé trávnaté porasty o výmere 2.367 m²,
pozemok parcely reg. „C“, parc. č. 3692/2 ostatné plochy o výmere 505 m²
(ďalej spoločne len „Nehuteľnosti“),

v prospech spoločnosti Služby pre bývanie, s.r.o. za kúpnu cenu vo výške 468.175,- €, a to za účelom zriadenia logistického a výrobného centra súvisiaceho s výrobou a distribúciou tepla.

V súlade s čl. IV bod 1 a 2 Zmluvy sa spoločnosť Služby pre bývanie, s.r.o. zaviazala do 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k Nehuteľnostiam podať na príslušný orgán návrh na vydanie rozhodnutia oprávňujúceho spoločnosť uskutočniť dohodnutý druh výstavby v zmysle Zmluvy, t.j. logistické a výrobné centrum súvisiace s výrobou a distribúciou tepla. Zároveň bola spoločnosť Služby pre bývanie, s.r.o. povinná v takto začatom konaní postupovať riadne tak, aby v lehote do 24 mesiacov odo dňa podania návrhu na začatie konania bolo právoplatne vydané stavebné povolenie alebo iné rozhodnutie oprávňujúce spoločnosť uskutočniť dohodnutý druh výstavby podľa Zmluvy. Pre prípad porušenia týchto povinností si zmluvné strany, teda Mesto Trenčín a spoločnosť Služby pre bývanie, s.r.o., dohodli zmluvnú pokutu vo výške 20% z celkovej kúpnej ceny, t.j. 93.635,- €.

Vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k Nehuteľnostiam v prospech spoločnosti Služby pre bývanie, s.r.o. bol povolený 29.12.2011. Spoločnosť tak bola povinná podať návrh na vydanie rozhodnutia oprávňujúceho uskutočniť dohodnutý druh výstavby, t.j. logistické a výrobné centrum súvisiace s distribúciou tepla, v lehote do 29.12.2012, Návrh však bol podaný až 16.01.2013. Zároveň bola spoločnosť v konaní začatom na základe návrhu zo dňa 16.01.2013 povinná pokračovať tak, aby v lehote do 16.01.2015 bolo právoplatne vydané rozhodnutie umožňujúce uskutočniť dohodnutý druh výstavby. Rozhodnutie však v tomto termíne vydané nebolo a stavebný úrad konanie rozhodnutím č. ÚSŽPDI 2014/2013/1108/4176-003/Vi dňa 17.10.2014 zastavil.

Nakoľko spoločnosť Služby pre bývanie, s.r.o. porušila svoje povinnosti zo Zmluvy a zároveň po výzve Mesta Trenčín neuhradila riadne a včas zmluvnú pokutu vo výške 93.635,- € dohodnutú za takéto porušenie povinností, podalo Mesto Trenčín dňa 05.11.2015 na súd žalobu o zaplatenie 93.635,- € s príslušenstvom. Konanie je aktuálne vedené Okresným súdom Trenčín pod sp. zn. 36Cb/451/2015.

S ohľadom na skutočnosť, že nehnuteľnosti, v ktorých je aktuálne prevádzkovaná kotolňa na biomasu v areáli na Liptovskej ulici je v tesnej blízkosti bytových domov a obyvatelia týchto bytových domov sa sťažujú na obťažovanie imisiami z tejto prevádzky, najmä pachom, hlukom a popolčekom, má Mesto Trenčín záujem na presťahovaní prevádzky kotolne a výhrevne do areálu na Východnej ulici, tak ako to spoločnosť Služby pre bývanie s.r.o. deklarovala v roku 2011.

Nakoľko od roku 2011, kedy spoločnosť Služby pre bývanie s.r.o. deklarovala záujem na presťahovaní prevádzky do areálu na Východnej ulici došlo k zmene podmienok pre presťahovanie kotolne do areálu na Východnej ulici (napr. technicky jednoduchšie riešenie, ...), oslovila spoločnosť Služby pre bývanie, s.r.o. Mesto Trenčín so žiadosťou o spoluprácu pri takomto novom riešení presťahovania kotolne a o odpustenie vymáhanej zmluvnej pokuty 93.635,- €. Výsledkom rokovaní so zástupcami spoločnosti Služby pre bývanie s.r.o. bol návrh Dohody o urovaní, v súlade s ktorou bola spoločnosť LIPTOVSKA s.r.o. (ktorá aktuálne prevádzkuje biomasovú kotolňu na Liptovskej ulici) povinná

- 1) v lehote do 31.12.2019 ukončiť prevádzku biomasovej kotolne na Liptovskej ulici a prípadne ju aj v tejto lehote presťahovať do areálu na Východnej ulici,
- 2) v tejto istej lehote zrealizovať opatrenia, ktoré znemožnia opakované napojenie rozvodov tepla a teplej vody na biomasovú kotolňu

3) v prípade, ak dôjde k prevodu vlastníckych alebo užívacích práv k biomasovej kotolni na tretiu osobu, postúpiť vyššie uvedené povinnosti na túto osobu.

Pre prípad porušenia ktorejkoľvek z týchto povinností mala byť dohodnutá zmluvná pokuta, ktorú sa zaviazu uhradiť spoločne a nerozdielne spoločnosti Služby pre bývanie, s.r.o. a LIPTOVSKA, s.r.o. vo výške 140.000,- €. Povinnosti spoločnosti LIPTOVSKA s.r.o. a zmluvná pokuta za ich porušenie mali byť obsahom notárskej zápisnice, pri ktorej obe spoločnosti udelia súhlas s jej vykonateľnosťou ako exekučným titulom.

Na základe pripomienok Finančnej a majetkovej komisie zo dňa 04.04.2018, bola výška zmluvnej pokuty zmenená na sumu 300.000,- € a do dohody bol doplnený záväzok každej zo strán znášať trovy súdneho konania predmetom ktorého je žaloba o uloženie povinnosti zdržať sa nad mieru primeranú pomerom rušenia imisiami z prevádzky kotolne na biomasu.

Na základe týchto požiadaviek Finančnej a majetkovej komisie boli so spoločnosťou Služby pre bývanie s.r.o. a LIPTOVSKA s.r.o. vedené ďalšie rokovania. S ohľadom na navrhnutú výšku zmluvnej pokuty boli po zmene právneho zástupcu zo strany spoločnosti Služby pre bývanie s.r.o. a LIPTOVSKA s.r.o. navrhnuté úpravy dohody o urovaní, a to:

- podrobnejšia definícia záväzkov spoločnosti LIPTOVSKA s.r.o., ktoré budú obsahom notárskej zápisnice, a to nasledovne:
 - (i) záväzok LIPTOVSKA, s. r. o. zabezpečiť aby po 31.12.2019 v areáli na Liptovskej ulici neboli spoločnosťou LIPTOVSKA, s. r. o. a ani žiadnym iným subjektom po dobu najmenej 30 rokov odo dňa účinnosti tejto dohody prevádzkované žiadne zariadenia Kotolne na biomasu na Liptovskej ulici, s výnimkou Plynovej kotolne, ktorej prevádzka nie je touto dohodou nijakým spôsobom dotknutá, a ani skladované žiadne palivo využívané pri výrobe tepla a teplej vody z Kotolne na biomasu na Liptovskej ulici,
 - (ii) záväzok LIPTOVSKA, s. r. o. požiadať o zrušenie povolenia na podnikanie v energetike č. 2010T 0451 (v platnom znení) alebo požiadať o zmenu tohto povolenia tak, aby počnúc 01.01.2020 Príloha č. 1 tohto povolenia neobsahovala označenia zdroja Liptovská CZT, Liptovská 6698, Trenčín (ako je dnes na predmetnom povolení označená Kotolňa na biomasu na Liptovskej ulici), ako ani žiadne iné označenie predstavujúce Kotolňu na biomasu na Liptovskej ulici,
 - (iii) záväzok LIPTOVSKA, s.r.o. odstrániť najneskôr do 31.03.2020 napojenie dopravných zariadení slúžiacich na dopravu paliva do zariadenia na výrobu tepla umiestneného v Kotolni na biomasu na Liptovskej ulici špecifikovaných v prílohe č. 1 k tejto Dohode a umožniť Mestu Trenčín (jeho príslušným zástupcom) obhliadku v priestoroch Kotolne na biomasu na Liptovskej ulici v rámci ktorej si Mesto Trenčín bude môcť takéto odstránenie dopravných zariadení nezávisle overiť a
 - (iv) záväzok LIPTOVSKA, s.r.o. v prípade, ak dôjde k prevodu vlastníckych alebo užívacích práv ku Kotolni na biomasu na Liptovskej ulici zabezpečiť, že akýkoľvek jej nový vlastník alebo užívateľ súčasne s nadobudnutím vlastníckeho alebo užívateľského práva na seba prevezme aj povinnosti LIPTOVSKA s.r.o. z tejto Dohody.

V prípade porušenia ktoréhokoľvek zo záväzkov LIPTOVSKA s.r.o. uvedených vyššie sa v notárskej zápisnici spoločnosť Služby pre bývanie s.r.o. a LIPTOVSKA, s. r. o. zaviazu spoločne a nerozdielne uhradiť Mestu Trenčín zmluvnú pokutu vo výške 300.000,- € a vo vzťahu k tejto zmluvnej pokute udelia súhlas s vykonateľnosťou notárskej zápisnice ako exekučným titulom.

- Doplnené podmienky ukončenia súdneho konania ktorého je žaloba o uloženie povinnosti zdržať sa nad mieru primeranú pomerom rušenia imisiami z prevádzky kotolne na biomasu:

Čl. II ods. 2 dohody:

„Mesto Trenčín sa zaväzuje v prípade riadneho a včasného splnenia povinností podľa ods. 1 písm. a) bod (i) tohto článku k 31.12.2019 zobrať žalobu v konaní vedenom Okresným súdom Trenčín pod sp.

zn. 11C/183/2014 späť v celom rozsahu najneskôr do 30.01.2020. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že v prípade ukončenia tohto súdneho konania, a to bez ohľadu na spôsob a dôvody jeho ukončenia, bude každá strana sporu znášať trovy konania sama.“

Návrh uznesenia:

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne

Schvaľuje

Uzatvorenie Dohody o urovnaní so spoločnosťou Služby pre bývanie s.r.o., so sídlom Krátka 2412, 911 01 Trenčín, IČO: 31 444 318 a spoločnosťou LIPTOVSKA, s.r.o., so sídlom Česká 15, 831 03 Bratislava, IČO: 44 284 632 v znení podľa prílohy č. 1 tohto uznesenia.