

Materiál na rokovanie pre
Mestské zastupiteľstvo v Žiline

Číslo materiálu: ____/2016

K bodu programu

**STANOVISKO K PREDLOŽENÉMU NÁVRHU SLOVENSKEJ
INVESTIČNEJ A REALITNEJ SPOLOČNOSTI, A. S.**

Materiál obsahuje:

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

Materiál prerokovaný:

KF, KDaKS,
Mestská rada

Predkladá:

Ing. Igor Choma
primátor mesta

Zodpovedný za vypracovanie:

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

Ing. Karol Krutek
vedúci odboru ekonomického

Žilina, september 2016

NÁVRH NA UZNESENIE

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. neschvaľuje

1. návrh spol. Slovenská investičná a realitná spoločnosť, a. s. zo dňa 23.6.2016 na vysporiadanie športovej haly na Bôriku a športovej haly Karpatská.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Mestské zastupiteľstvo v Žiline prijalo dňa 28.6.2016 uznesenie, ktorým:

I. žiada primátora mesta Žilina a zároveň poveruje prednostu Mestského úradu v Žiline,

1. *aby do najbližšieho rokovania Mestského zastupiteľstva v Žiline*

- a) *podrobili analýze predložené návrhy všetkých alternatív uvedených v návrhu Slovenskej investičnej a realitnej spoločnosti zo dňa 23.06.2016 a predložili Mestskému zastupiteľstvu v Žiline stanovisko vedenia mesta Žilina k predloženej ponuke na riešenie vzájomných vzťahov a to s dôrazom na vysporiadanie sa so Športovou halou na Bôriku v Žiline a Šport Parkom na ul. Karpatská v Žiline*
- b) *predložili na najbližšie rokovanie Mestskému zastupiteľstvu v Žiline stanovisko vedenia mesta k možnej spolupráci Mesta Žilina na vybudovaní atletického areálu Žilinskej univerzity na ul. Vysokoškolákov.*

V tomto materiáli predkladáme požadované stanovisko k zaslanému návrhu.

Treba ešte uviesť, že v návrhoch mesta zo dňa 5.4.2016 a 14.6.2016 boli aj požiadavky na riešenie neuhradených faktúr Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o. a výplaty podielu mesta na kúpnej cene z predaja parkovacieho domu. Tieto otázky pritom sú aj mestským zastupiteľstvom (v zmysle platných uznesení) chápané, ako otázky, ktoré je nutné riešiť prioritne a ich vyriešenie je kľúčové pre ďalšie riešenie akýchkoľvek otvorených otázok, resp. ponúk. Pre úplnosť sú preto priložené ako príloha tohto materiálu.

Pretože v uvedených návrhoch mesta a požiadavkách poslancov je riešená aj požiadavka na výplatu podielu z výnosu predaja parkovacieho domu, pričom viackrát sa objavila informácia o tom, že „konateľ ŽPS za mesto nemusel podpísať zmluvu na predaj parkovacieho domu“, považoval predkladateľ s cieľom ukončiť tieto dohady za potrebné prezentovať výzvy spol. SIRS-Development, a. s. mestu a konateľovi ŽPS z r. 2015 v plnom znení.

Predložený materiál je vypracovaný v intenciách viacerých v minulosti prijatých uznesení mestského zastupiteľstva k tejto problematike (a ktoré sú pre úplnosť priložené k tomuto materiálu). Materiál bol prerokovaný v Komisii finančnej bez prijatia platného uznesenia, v Komisii dopravy a komunálnych služieb bez prijatia platného uznesenia a v mestskej rade s odporúčením neschváliť predložený návrh Slovenskej investičnej a realitnej spoločnosti, a. s.

MATERIÁL

Športová hala na Bôriku

Alt. 1: predaj športovej haly tak ako leží a stojí + pozemky vo výmere 22 291 m² v cene celkom 3 683 333 € bez DPH. K tomuto predkladateľ uvádza nasledovné:

- a) bol predložený len jednostránkový rozpočet objednávateľa SIRS-Project, a. s., o ktorého komplexnosti sa nič bližšie nedá povedať, nie je ani známa informácia, kto je odborným garantom rozpočtu, je len v jednej variante, teda neboli vypracované a predložené variantné návrhy, nebola spracovaná a ani predložená podrobná technická správa, detailne popisujúca skutočnosti zohľadnené pri výpočtoch, ako ani riziká (finančné, technické a pod.),
- b) podľa uvedeného rozpočtu by „**uviedenie do prevádzkyschopného stavu**“ malo stáť **6 160 394,14 €** s DPH (bez akejkoľvek technickej špecifikácie a komplexného popisu súčasného stavu nehnuteľnosti), pričom len **za odkúpenie športovej haly** bez adekvátnych pozemkov ako zázemia **by mesto zaplatilo 4 419 999,60 €** s DPH. Je to teda najmä výrazný nepomer ku kúpnej cene. Tiež je zaujímavé, že za „*uviedenie do prevádzkyschopného stavu*“ je potrebné vynaložiť uvedenú sumu, hoci na druhej strane predložený návrh hovorí o tom, že „*na športovú halu boli urobené statické a požiarne posudky, ktoré konštatujú, že športová hala je užívateľsky schopná, bez potreby mimoriadnych stavebných zásahov, resp. finančných nákladov*“,
- c) neexistuje žiadna analýza prevádzkových nákladov, štúdia uskutočniteľnosti, dopravná analýza, technická štúdia, komplexná finančná analýza, ako ani základná dokumentácia k technicko - prevádzkovému stavu objektu a pod., teda nie je ani len odhadom zrejmy náklad na bežnú prevádzku objektu, nutné investície, zabezpečovacie práce, jeho stav, využiteľnosť, výpočet nutných investícií do inžinierskych sietí, infraštruktúry a vybavenosti, pričom na rozdiel od športovej haly pri projekte AŽIS boli predložené všetky poslancami požadované a veľmi podrobne spracované analýzy, nezávislou spoločnosťou, teda nie predkladateľom, ale napr. celosvetovo uznávanou spoločnosťou,
- d) návrh žiadnym spôsobom nerieši potrebu dopravného napojenia, parkovanie a vplyv oživenia športovej haly na teraz existujúcu dopravu v meste, spôsob a rozsah parkovania, jeho zabezpečenia a prevádzkovania, dopravného zaťaženia, nielen z lokálneho pohľadu,
- e) neexistujú žiadne konkrétne informácie o tom, za akých podmienok by boli mestu odpredané aj ďalšie adekvátne a pre prevádzkovanie takéhoto objektu nevyhnutné pozemky. Vedenie mesta ako aj poslanci zastupiteľstva nepochybne potrebujú mať komplexné a konkrétne informácie. Odkaz na ochotu rokovať v prípade záujmu túto informačnú požiadavku nenapĺňa. Podľa názoru predkladateľov v prípade seriózneho záujmu mala byť súčasťou ponuky aj informácia o podmienkach prevodu pozemkov. Zaslaná ponuka obsahuje len pozemky v tesnom okolí športovej haly vrátane napr. aj pozemku pod časťou prietahu v správe SSC, teda mestom ťažko využiteľnej časti pozemku,
- f) Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Žiline považuje objekt športovej haly za stavenisko a podľa jeho názoru užívanie na športové účely je porušením stavebného zákona. K žiadosti vlastníka športovej haly zo dňa 1.6.2015 sa OR HaZZ v Žiline vyjadrilo, že nesúhlasí s „dočasnou prevádzkou časti športoviska v objekte Športovej haly Žilina“ z dôvodov viacerých nedostatkov – viď príloha, hoci predložená ponuka tvrdí, že „*na športovú halu boli urobené statické a požiarne posudky,*

ktoré konštatujú, že športová hala je užívateľsky nevhodná, bez potreby mimoriadnych stavebných zásahov, resp. finančných nákladov“,

- g) na pozemky parc. č. 4988/17 (pod športovou halou) a 4988/1 (v okolí športovej haly) je podľa LV č. 8543 (kat. úz. Žilina) zriadené záložné právo v prospech Slovenskej autobusovej dopravy, a. s. Žilina z r. 2006. Zaslaný návrh neobsahuje spôsob výmazu tohto záložného práva, bez jeho výmazu nie je možné uvažovať o jeho obstaraní mestom,
- h) upozorňujeme, že cena za nehnuteľnosti, vychádza z dnes už neaktuálneho znaleckého posudku, teda nemôže byť teda akceptovateľná.

Alt. 2: spoločný (s mestom) výber dodávateľa na rekonštrukciu a následné zaplatenie ceny športovej haly podľa alt. 1 a ceny rekonštrukcie. K tomuto predkladateľ uvádza nasledovné:

- a) absentuje racionálny dôvod, prečo takto postupovať. V prípade záujmu mesta o rekonštrukciu objektu si mesto samo vyberie dodávateľa bez ingerencie vlastníka objektu a samo bude realizovať aj samotnú rekonštrukciu,
- b) tým, že v konečnom dôsledku by mesto vlastníkov zaplatilo plnú cenu rekonštrukcie, nevidíme dôvod na to, aby na rekonštrukcii od výberu zhotoviteľa až po jej uskutočnenie neparticipovalo len samo.

Alt. 3: PPP projekt rekonštrukcie a prevádzkovania športovej haly v duchu zmluvy na ŠH Karpatská. K tomuto predkladateľ uvádza nasledovné:

- a) existuje už viacero skúseností s obdobnými riešeniami a spoločnými projektmi (Karpatská, Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o.,),
- b) všetky podobné „spoločné podniky“ boli a sú vnímané negatívne, pričom aj uznesenie Mestského zastupiteľstva č. 79/2014 zo dňa 30.6.2014 hovorí o potrebe „čo najviac sa vymaniť z doteraz uzavretých zmlúv s p. Trabelssiem (a jeho spoločnosťami s ním prepojenými), ktoré sú pre Mesto Žilina nevýhodné“. Aj s poukazom na toto rozhodnutie poslancov je aj alt. 3 nepriechodná,
- c) uvádzame tiež skutočnosť, že nebol predložený žiaden rámec možného PPP projektu, teda nie je ani o čom rokovať, pričom PPP projekt by podľa všetkého musel podliehať verejnému obstarávaniu (je potrebné takto prihliadať aj na projekt Karpatská tak ako bol v minulosti nastavený a ako bol a je vnímaný, preto predkladateľ nepovažuje za vhodné inšpirovať sa takýmto modelom).

ŠPORT PARK – Hala na Karpatskej

Na úvod je potrebné dať do pozornosti uznesenie Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 79/2014 zo dňa 30.6.2014, ktoré bolo prijaté v znení:

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. schvaľuje návrh poslanca Petra Ničíka v znení

1. predložený návrh neschváliť
2. čo najviac sa vymaniť z doteraz uzavretých zmlúv s p. Trabelssiem (a jeho spoločnosťami s ním prepojenými), ktoré sú pre Mesto Žilina nevýhodné
3. **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 teraz zmluvne uzavreté s p. Trabelssiem, či s firmami prepojenými s ním**

4. každý spoločný prienik aktivít mesta Žilina a aktivít p. Trabelssieho riešiť jednotlivo

Alt. 1: priamy predaj rozostavanej stavby ako leží a stojí v cene: pozemok 1 €, ostatná stavba 1 880 679,46 €. K tomuto predkladateľ uvádza nasledovné:

- a) podľa znaleckého posudku Ústavu súdneho inžinierstva zo dňa 6.11.2013 (ktorý odosielateľ návrhu nepriložil) východisková hodnota stavieb – SO 01 Športová hala a SO 02 Zázemie športovej haly (východiskovou hodnotou stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnakú novú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia) predstavuje sumu 1 655 613,35 €,
- b) **podľa toho istého znaleckého posudku všeobecná hodnota stavieb predstavuje sumu 700 324,45 €,**
- c) znalcom uvedené ceny sú tak nižšie ako požadovaná cena za odkúpenie rozostavaného areálu Mestom Žilina, pričom trhovú cenu je oveľa nižšia ako požadované náklady a aj znalcom odhadnuté náklady nekorešponujú s požadovanými nákladmi pri odkúpení. Inak povedané, spol. ŠPORT PARK, s.r.o. požaduje, aby jej mesto uhradilo všetky náklady, ktoré vynaložila bez ohľadu na to, či boli vynaložené účelne alebo či zodpovedajú objektívnym podmienkam. Zároveň požaduje uhradiť aj náklady na strážnu službu, daň z nehnuteľností a „úroky z prijatej pôžičky GT, SIRS“ a pod., ktorých hodnota a podmienky vzniku nie sú dostatočne známe. Táto požiadavka je neprijateľná, vlastník si tak chce dať zaplatiť mestom všetky náklady, ktoré mu vznikli z jeho doteraz nedokončeného podnikateľského zámeru, pričom mesto by nemalo nadobúdať nehnuteľnosť za zjavne nevýhodných podmienok a znalecká cena by mala predstavovať maximálnu cenu, za ktorú je možné obstaráť akúkoľvek nehnuteľnosť,
- d) mesto nemalo žiaden dosah na obstaranie dodávateľov rozostavanej stavby; nemalo tak žiadnym spôsobom možnosť ovplyvniť cenotvorbu,
- e) samotný pozemok o výmere 15 771 m² má podľa vyššie uvedeného znaleckého posudku všeobecnú hodnotu **942 474,96 €**, pričom za jeho odpredaj v roku 2008 Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o. za **0,03 €** sa hlasovalo nasledovne:

Číslo hlasovania: 62

**Prevod časti nehnuteľnosti do majetku Žilinská parkovacia spoločnosť s.r.o Žilina -
Hlasovanie o uznesení č. 200/2008**

Poslanci mestského zastupiteľstva hlasovali nasledovne:

Za: 17

Proti: 1

Zdržali sa: 2

Nehlasovali: 3

Prítomní: 20

Návrh bol schválený.

Za:

MUDr. Peter Bačinský	Roman Budke	Mgr. Peter Fiabane	Ing. Jozef Gajdošík
Ing.Arch. Juraj Gallo	Michal Horecký	Ing. Miroslava Kapustová	Daniel Kováčik
Ing.Arch. Pavel Kropitz	akad.mal Stanislav Lajda	Ing.Arch. Dušan Maňák	Ing. Ivan Mokrý
Ing. Ján Ničík	MUDr. Juraj Popluhár	Mgr. Emília Talafová	Ing. Soňa Turčányiová
Mgr. Marián Zrník			

Proti:

Jozef **Badžgoň**

Zdržali sa:

Patrik **Groma** Marta **Valachová**

Nehlasovali:

Ing. Ľubomír **Bechný** Mgr. Anna **Lovritšová** Mgr. Anton **Šulík**

Alt. 2: dobudovať a dostavať areál podľa pôvodnej projektovej dokumentácie a následne ho odpredať Mestu Žilina v cene reálnych nákladov (odhad cca 6,7 mil. € bez DPH) alebo v cene znaleckého posudku. K tomuto predkladateľ uvádza nasledovné:

- areál stojí rozostavaný a dá sa povedať, že chátra už niekoľko rokov, keďže vlastník zastavil stavebné práce a z neznámych príčin v nich nepokračuje. Nedá sa teraz povedať, aký by mal tento faktor vplyv na ďalšie náklady (ich navýšenie oproti predpokladu),
- mesto nebolo od začiatku pri cenotvorbe, dimenzovaní a zazmluvňovaní výstavby areálu, takže je pomerne ťažké teraz vstúpiť do rozbehnutého procesu,
- táto požiadavka de facto znamená, že mesto na seba predčasne preberie podnikateľské riziko vlastníka, ktorý mal podľa zmluvy z r. 2009 športovisko na vlastné náklady postaviť a 20 rokov prevádzkovať, pričom vlastník podľa jeho návrhu dostane zaplatené všetky náklady, ktoré s projektom mal,
- opäť sa tu naráža na absolútnu absenciu akejkoľvek dopadovej analýzy na prevádzku stavby a rozpočet mesta, spôsob a formu prefinancovania takéhoto, ako aj ostatných návrhov,
- podotýkame, že dnes nič nebráni dostavbe a sprevádzkovaniu športového areálu a je len na spoločnosti ŠPORT PARK, s.r.o., aby športový areál riadne dokončila (bol písomne deklarovaný termín dokončenia – február 2016).

Alt. 3: pokračovať v už podpísanej zmluve s tým, že sa dodatkom zmení financujúca banka a rozpis komerčných časov. K tomuto predkladateľ uvádza nasledovné:

- napriek existujúcej zmluve o poskytnutí finančnej dotácie a napriek verejnému prísľubu z r. 2015, že v r. 2016 (február 2016) bude objekt dostavaný, sa doteraz na stavbe nič nezmenilo a zo stále neznámych dôvodov spol. ŠPORT PARK, s.r.o. ako vlastník nejaví záujem o dostavbu tak ako to predpokladá citovaná zmluva, teda vlastník sám doteraz mohol stavať a dostavať, nič mu v tom nebráni,

- b) nie je uvedené, v čom konkrétne by mala spočívať zmena komerčných časov (i keď zrejme sa dá predpokladať, že pôjde o ich rozšírenie na úkor mesta, čo popiera udržanie verejného záujmu, keďže prevádzka ako aj financovanie má v konečnom dôsledku zaplatiť mesto zo svojho rozpočtu, teda z verejných zdrojov). Bez konkrétnej informácie sa nedá prijať rozhodnutie,
- c) predložený návrh je v tejto alternatíve v rozpore s uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 117/2016 zo dňa 28.6.2016, ktorým poslanci žiadali ukončenie zmluvy o poskytnutí finančnej dotácie zo dňa 20.10.2009.

Ku všetkým navrhovaným alternatívam predkladateľ taktiež opäť dáva do pozornosti stále platné uznesenie Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 22/2016 zo dňa 15.2.2016, podľa ktorého:

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. vyzýva a žiada pána Ing. George Trabelssieho,

- 1. aby zabezpečil ako prejav ústretového kroku voči mestu, že spoločnosti z portfólia skupiny SIRS, ku ktorým sa verejne hlási, uhradia mestu Žilina:
 - a) Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o.
59 % z výnosu z predaja parkovacieho domu pod OC MIRAGE, príjmu z kúpnej ceny 5 825 000 € bez DPH
 - b) Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o.
dlžnú sumu k 10.02.2016 z titulu neuhradených faktúr v sume 599 450,13 €
 - c) SIRS-Project, a.s. daňový nedoplatok na dani z nehnuteľnosti vo výške
50 223,52 €,
 - d) MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s. náhradu za užívanie pozemkov mesta, ktoré užíva bez platného právneho dôvodu

II. verí,

- 1. že pán Ing. George Trabelssie zaujme konštruktívny prístup tým, že **vyriešime ako prvé vyššie zmieňované body a následne môžeme rokovať aj o ďalších vzájomných otázkach**

III. žiada prednostu Mestského úradu v Žiline,

- 1. aby zabezpečil zaslanie nasledovnej výzvy pánovi Ing. George Trabelssiemu:

„Vážený pán Ing. George Trabelssie,

mesto Žilina a spoločnosti, ku ktorým sa verejne hlásite, sú viazané viacerými zmluvami, ktoré boli uzavreté najmä v rokoch 2003 – 2009. Vzhľadom k tomu, že život odvtedy priniesol mnohé témy, ktoré je nevyhnutné spoločne vyriešiť, vítame Váš záujem riešiť naše spoločné obchodné problémy, ktorý ste verejne deklarovali dňa 20.01.2016 na verejnej diskusii v OZ Proti korupcii.

Radi by sme preto s Vami prebrali problémy, o ktorých si myslíme, že je nevyhnutné

zaoberať sa nimi (vysporiadanie pozemkov pod OC Mirage, zmluva o Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o., zmluva o výstavbe športovej haly na Karpatskej ulici, budúcnosť športovej haly (tzv. korytnačky) na Bôriku a pod.).

Ako ústretový krok z Vašej strany, ktorý otvorí cestu našej spoločnej komunikácii, považujeme vyrovnanie podlžností viacerých obchodných spoločností voči Mestu Žilina, preto si Vás dovoľujeme vyzvať, aby ste zabezpečili, že spoločnosti z portfólia skupiny SIRS alebo nimi ovládané spoločnosti uhradia mestu Žilina, a to:

- a) Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o. 59 % z výnosu z predaja parkovacieho domu pod OC MIRAGE, teda príjmu z kúpnej ceny 5 825 000 € bez DPH.*
- b) Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o. dlžnú sumu z titulu neuhradených faktúr v sume 599 450,13 € k 10.02.2016,*
- c) SIRS-Project, a.s. daňový nedoplatok na dani z nehnuteľnosti vo výške 50 223,52 €*
- d) MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s. náhradu za užívanie pozemkov mesta, ktoré užíva bez platného právneho dôvodu.*

Myslíme si, že občania Žiliny budú veľmi pozorne sledovať, či urobíte tento ústretový krok, teda či chcete, aby sme Vás považovali za seriózneho obchodného partnera mesta Žilina. Prosím berte túto našu výzvu ako prejav dobrej vôle mesta otvorene a čestne komunikovať.

S pozdravom

poslanci Mestského zastupiteľstva v Žiline“

- 2. aby zabezpečil uverejnenie uvedenej výzvy vo februári 2016 v dostupných médiách nášho regiónu

Podľa názoru predkladateľa je teda v zmysle tohto uznesenia predložený návrh v rozpore s ním, keďže nereflektuje túto požiadavku poslancov mestského zastupiteľstva zo dňa 15.2.2016.

Taktiež je potrebné upozorniť na skutočnosť, že zmieňované znalecké posudky budú už skoro 3 roky staré, takže terajšia aktuálna hodnota ponúkaných nehnuteľností môže byť opäť iná.

Predkladateľ ešte uvádza, že hoci o uvedených otázkach je možné rokovať (i keď bez toho, aby predložený návrh bol dostatočne konkrétny, je to prakticky nemožné v objektívnej rovine), **prvoradým záujmom vedenia mesta ako i poslancov mestského zastupiteľstva musí byť, a aj bolo, riešiť úhradu nezaplatených faktúr ŽPS a mať možnosť podieľať sa na výplate výnosu z predaja parkovacieho domu** (keďže mesto uznesením mestského zastupiteľstva č. 51/2007 zo dňa 25.6.2007 prevzalo od spoločnosti ŽPS úver z výstavby parkovacieho domu v sume presahujúcej 4 mil. €, ktorý doteraz spláca a bude splácať až do roku 2022 – len za rok 2015 predstavovala ročná splátka tohto úveru, vrátane úroku, sumu 354 tis. €) – vid' uznesenie č. 117/2016 zo dňa 28.6.2016 alebo uznesenie č. 22/2016 zo dňa 15.2.2016. Ako už predkladateľ viackrát uviedol, pri dobrej vôli oboch strán nie je otázka uvedených výplat tak zložitá ako napr. téma športových hál, pretože ide len o hotovostné vyplatenie mesta a z týchto

prostriedkov potom môže mesto financovať svoj ďalší rozvoj. Nebude tak viazané predstavami vlastníka športových hál, keďže v takom prípade by došlo len k nadobudnutiu týchto nehnuteľností a k započítaniu kúpnej ceny. Ide pritom o reálne finančné prostriedky, ktoré ŽPS obdržala na účet z titulu úhrady kúpnej ceny. K tomuto návrhu mesta, reflektujúcemu aj citované uznesenia mestského zastupiteľstva, sa odosielateľ predmetného návrhu nijakým spôsobom nevyjadril.

Pre úplnosť celého kontextu sú súčasťou prílohy tohto materiálu aj stále platné uznesenia Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 79/2014, 22/2016 a 117/2016, ktoré je potrebné mať na pamäti pri hodnotení predloženého návrhu.

Stanovisko vedenia mesta k nožnej spoluúčasti Mesta Źilina na vybudovaní atletického areálu Źilinskej univerzity na ul. Vysokoškolakov

Hoci mesto nebolo zo strany Źilinskej univerzity doteraz oslovené, oslovili sme Źilinskú univerzitu za účelom podania žiadanej informácie.



OKRESNÉ RIADITEĽSTVO HASIČSKÉHO A ZÁCHRANNÉHO ZBORU V ŽILINE

Námestie požiarnikov 1, 010 01 Žilina

SIRS – Project , a.s.
Framborská 12
010 01 Žilina

Váš list číslo/zo dňa
Bez značky/01.06.2015

Naše číslo
ORHZ-ZA1-1516/2015

Vybavuje
mjr. Marián Šimko

Žilina
29.06. 2015

Vec

Dočasná prevádzka časti športoviska v objekte Športovej haly Žilina - stanovisko na účely stavebného konania

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Žiline posúdilo podľa § 28 zákona č.314/2001 Z.z.o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a § 40 a § 40b vyhl.MV SR č.121/2002 Z.z.o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov projektovú dokumentáciu z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby pre stavebné konanie :
Dočasná prevádzka časti športoviska v objekte Športovej haly Žilina
a s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby **n e s ú h l a s í** z týchto dôvodov :

1.Nie je dokladovaná pôvodná nami odsúhlasená (opečiatkovaná) PD vrátane profesii napr. EPS ,podľa ktorej bola stavba kolaudovaná . Vzhľadom na to nie je možné objektívne posúdiť nadväznosť PD na pôvodné riešenie PBS , čo je v rozpore s § 9 ods.(1) písm. b) 2. vyhl. MŽP SR č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

2.Nie je dokladované zloženie stavebných a požiarnych deliácií konštrukcii a ich konkrétna úprava na príslušnú požiarnu odolnosť , čo je v rozpore s § 8 ods. (3) vyhl. MV SR č.94/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov , ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb.

3.Výkresy nie sú kompletne (chýbajú rezy, pohľady, celé pôdorysy) , nie sú okótované , sú bez mierky neskresľujúcej skutočné dĺžky a riešenie únikových ciest a dosah hadicových zariadení , bez riešenia stavebných konštrukcii , čím nie je možné posúdiť riešenie protipožiarnej bezpečnosti stavby, čo je v rozpore s § 9 ods.(1) písm. e) vyhl. MŽP SR č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Telefón

Fax
041-7072309

E-mail
Marian.Simko@minv.sk

Internet
www.haz-z.sk

IČO
00151866

4. Medzi jednotlivými časťami riešenia protipožiarnej bezpečnosti sú rozporné údaje z hľadiska aplikovania jednotlivých právnych predpisov na úseku PO. Napr. riešenie PBS je podľa STN 73 0802, ale kategorizácia jednotky PO je podľa STN 92 0201-1. „Pv“ je počítané podľa STN 73 0802 a určenie stupňa PB podľa STN 92 0201-2. Sú použité neexistujúce súčinitele „cn“, a ich nesprávna aplikácia.

5. Výpočty PBS nie sú kompletne. Chýbajú napr. výpočty obsadenia objektu osobami a únikových ciest, čo je v rozpore s § 98 ods.(2) vyhl. MV SR č.94/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb.

6. Stanovenie $P_n=0,0 \text{ kg.m}^{-2}$ a určenie, že ide o priestory bez požiarneho rizika nemá oporu v čl.4.3.2 STN 73 0802, čo je v rozpore s § 98 ods.(2) vyhl. MV SR č.94/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb.

7. Riešenie len časti požiarnych úsekov nespĺňa čl.2.1.10 STN 73 0802, čo je v rozpore s § 98 ods.(2) vyhl. MV SR č.94/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb.

1 x PD - príloha

kpt. Ing. Milán Konárik
riaditeľ



OKRESNÉ RIADITEĽSTVO
HASIČSKÉHO A ZÁCHRANNÉHO ZBORU V ŽILINE

Námestie Požiarnikov 1, 010 01 Žilina

13

Mestský úrad Žilina

Vybavuje:
Dátum
doručenia: 08-08-2016
Číslo záznamu: C-39.452
Počet príloh: 4
Číslo spisu:

Mesto Žilina
Mestský úrad v Žiline
Námestie obetí komunizmu 1
011 31 Žilina

Váš list číslo/zo dňa
13037/2016-36093/2016-
SULL / 14.7.2016

Naše číslo
ORHZ-ZA1-2209/2016

Vybavuje
pplk. Ing. Marián Škola

Žilina
4.8.2016

Vec

Športová hala, ul. Vysokoškolákov Žilina – stanovisko

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Žiline obdržalo dňa 14.7.2016 Vašu opätovnú žiadosť o stanovisko k prevádzkovaniu Športovej haly na ul. Vysokoškolákov v Žiline, konkrétne či je objekt spôsobilý na prevádzkovanie a uskutočňovanie športových, kultúrnych a iných verejných akcií.

Ako už bolo uvedené vo Vám zaslanom stanovisku Č.s.: ORHZ-ZA1-930/2015 zo dňa 8.4.2015, objekt Športovej haly na ul. Vysokoškolákov v Žiline bol vzhľadom na jeho prebiehajúcu rekonštrukciu vyradený z kontrolnej činnosti okresného riaditeľstva HaZZ v Žiline. (Príloha 1)

Dňa 3.6.2015 bola okresnému riaditeľstvu doručená žiadosť o posúdenie projektovej dokumentácie stavby „Dočasná prevádzka časti športoviska v objekte Športovej haly Žilina, ku ktorej bolo vydané nesúhlasné stanovisko pod Č.s.: ORHZ-ZA1-1516/2015 zo dňa 29.6.2015 (Príloha 2). Dňa 23.5.2016 bolo okresnému riaditeľstvu doručené pod Č.s.: 9231/2016-26921/2016-OSP-KRE „Oznámenie o výkone štátneho stavebného dohľadu“ Mesta Žilina- Stavebného úradu na „Národné športové centrum Bôrik, Žilina- hala 1- Stavebné úpravy jestvujúceho objektu 1. Etapa“ stavebníka SIRS-Project, a.s. Framborská 12 Žilina. (Príloha 3) Konanie zvolané na deň 14.6.2016 sa nekonalo na základe telefonátu stavebného úradu.

Vzhľadom na to, že na stavbu bolo vydané stavebné povolenie a stavba bola zmenená rekonštrukčnými prácami tak, že nemôže plniť pôvodný účel v stave ako bola skolaudovaná, okresné riaditeľstvo považuje objekt za stavenisko. Po dokončení rekonštrukcie v zmysle už schválenej projektovej dokumentácie, alebo zmeny projektu pred dokončením, pokiaľ stavebník v rekonštrukcii v pôvodnom rozsahu pokračovať nechce a následnej kolaudácii objektu bude objekt Športovej haly opäť zaradený do kontrolnej činnosti. V opačnom prípade jej jeho užívanie na športové účely porušením stavebného zákona.

OKRESNÉ RIADITEĽSTVO
Hasičského a záchranného zboru
v Žiline

Prílohy: 4x

mjr. Ing. Milan Konarik
riaditeľ

Telefón
++421-41-7072310

Fax
++421-41-7072309

E-mail
marian.skola@minv.sk

Internet
www.hazz.sk

IČO
00151866



Mesto Žilina

Námestie obetí komunizmu 1
011 31 Žilina

V Žiline dňa 5.4.2016

Vec:

Návrh na riešenie vzájomných vzťahov

Vážený pán predseda predstavenstva,

dovoľujeme si Vám predložiť návrh Mesta Žilina na vyriešenie vzájomných vzťahov, o ktorom sme presvedčení, že je korektný, a náš pohľad na vec. Máme záujem, pán predseda, aby ste vnímali náš návrh ako postoj jednej zo zúčastnených strán, ktorá nemá záujem žiadať niečo navyše, ale ktorá na druhej strane ako subjekt nakladajúci s verejnými zdrojmi a verejným majetkom musí riadne uplatňovať svoje práva a nároky. Preto by sme boli veľmi neradi, keby naša argumentácia vo vzťahu k Vám evokovala akékoľvek iné úmysly.

Neuhradené faktúry Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o. („ŽPS“): Zmluva o prevádzke parkovísk a poskytovaní služieb pri prevádzke parkovísk zo dňa 6.6.2003 v znení neskorších zmien pomerne zreteľne hovorí o tom, že Mestu Žilina má ŽPS uhrádzať 60 % z tzv. Ceny za parkovanie bez DPH. Platnosť tejto zmluvy odteraz nebola zo strany ŽPS spochybnená. Záväzok ŽPS voči mestu je teda v zmluve jasne a zreteľne vymedzený a nehovorí o výlukách, kedy ŽPS nemá povinnosť uvedené sumy mestu uhrádzať. Z viacerých verejných vyjadrení ako aj zápisnice z dozornej rady (26.9.2014) sme sa dozvedeli, že má existovať údajný nárok druhého spoločníka ŽPS (teda SIRS-Development, a. s.) na bezdôvodné obohatenie z titulu umiestnenia dvoch parkovacích automatov. Napriek našim opakovaným žiadosťiam sme však doteraz nedostali konkrétne písomné odpovede na naše konkrétne otázky, ktorými sme chceli ako spoločník ŽPS bližšie informácie o tom, o aký nárok má ísť, kedy sa o ňom ŽPS dozvedela a čo mieni ŽPS ďalej urobiť pre ochranu svojich práv a i. Keďže doteraz nemáme žiadané informácie, musíme naďalej zotrvať na uplatnení našich riadnych nárokov z titulu citovanej zmluvy, ktorú ŽPS v tejto časti neplní. Vonkoncom si nemyslíme, že by zo strany Mesta Žilina išlo o požadovanie niečoho nad rámec existujúceho zmluvného vzťahu, pričom Mesto Žilina s vlastníkom pozemku pod 2 parkovacími automatmi ani nemá žiaden priamy vzťah. Tým viac, že pokiaľ si jeden spoločník ŽPS (SIRS-Development, a. s.) voči ŽPS uplatňuje nejaký nárok, o ktorom nemáme konkrétne informácie, tak si druhý spoločník (Mesto Žilina) uplatňuje len svoj zmluvný nárok z existujúcej a druhou zmluvnou stranou doteraz nespochybnenej zmluvy. Preto v tejto veci musíme zotrvať na našom doterajšom stanovisku.

Pochopiteľne nebránime sa ďalšej diskusii o zámene (aj dotknutých) pozemkov (viď ďalej), avšak nevidíme reálnu potrebu tieto otázky spájať, resp. podmieňovať, keďže existujú popri sebe (existujúci reálny záväzok ŽPS voči mestu).

Výplata výnosu z predaja parkovacieho domu: na základe kúpnej zmluvy došlo v roku 2015 k predaju tzv. parkovacieho domu (stavby súp. č. 6682 v kat. úz. Žilina) za kúpnu cenu vo výške 5 825 000 € bez DPH, ktorá bola riadne uhradená na účet ŽPS. Mesto Žilina ako spoločník ŽPS v nej má obchodný podiel vo výške 59 % na základnom imaní spoločnosti. Zároveň v súlade s Memorandom o spoločnom postupe zo dňa 19.6.2007 Mesto Žilina prevzalo splácanie záväzku z titulu výstavby parkovacieho domu. Je preto prirodzené, že máme záujem o výplatu podielu na výnose z kúpnej ceny. Myslíme si, že ide o pomerne jednoduchú záležitosť, ktorá sa v prípade vôle oboch strán dá zrealizovať ako prvá. V prípade vôle druhého spoločníka ŽPS je možné znížiť základné imanie ŽPS, pričom tento model ste nakoniec navrhovali už v minulosti. Listom zo dňa 2.5.2014 ste dokonca súhlasili s rozdelením výnosu v pomere 59 % Mesto Žilina a 41 % SIRS-Development, a. s. Myslíme si, že pre účely % pomeru a samotného rozdelenia je nepodstatné, či bude výplata realizovaná naturálnymi plneniami/zápočtami (prostredníctvom nadobudnutia nehnuteľností mestom) alebo v peniazoch. Mesto Žilina disponuje aj právnou analýzou, podľa ktorej má mesto Žilina nárok na podiel vo výške 59 % (nie 49 %).

Preto sme názoru, že v prípade vôle oboch spoločníkov ŽPS neexistuje relevantná závažná prekážka, prečo by táto otázka nemala byť realizovaná hneď na začiatku (a nie až ako posledná). Zároveň je tento postup podľa nášho názoru výhodný aj pre druhého spoločníka, ktorý by bol taktiež už v tomto kroku vyplatený výnosom z predaja parkovacieho domu. Obaja spoločníci by tak boli vyplatení v im zodpovedajúcim pomerom. Ak sú otázky alebo problematické okruhy technického charakteru k tomuto modelu, veríme, že za diskusie odborných pracovníkov oboch strán ich budeme vedieť vyriešiť.

Túto otázku nepovažujeme za vhodné spájať s otázkou zámien/nadobúdania nehnuteľností, i keď diskusiu o nich neodmietame (viď ďalej). Mesto Žilina však má prioritný záujem získať hotovostné prostriedky a následne sa slobodne rozhodnúť, či budú použité napr. na nákup nehnuteľností z portfólia skupiny SIRS alebo na iné potreby mesta. Preto nechceme podmieňovať výplatu výnosu z predaja parkovacieho domu nákupom nehnuteľností, keďže toto by de facto znamenalo, že použitie výnosu z predaja parkovacieho domu bude prísne účelovo viazané, s čím sa nemôžeme stotožniť.

Zámeny pozemkov: v žiadnom prípade sa nebránime zámene pozemkov tak, aby došlo ku konečnému najvhodnejšiemu usporiadaniu pozemkového vlastníctva oboch strán. Nemyslíme si ale, že je nevyhnutné zámeny spájať/podmieňovať vyššie uvedenými dvomi bodmi. Aby však bolo možné zistiť, či ide vzájomne adekvátne pozemky aj z pohľadu bonity, je podľa nášho názoru nevyhnutné nechať pozemky oceniť znalcami, čo do budúcnosti vylúči akékoľvek pochybnosti z ktorejkoľvek strany. Oceňovanie pozemkov pri akejkoľvek zámene je v podmienkach Mesta Žilina štandardným postupom aj na základe požiadaviek poslancov, ktorí chcú a potrebujú mať informácie o hodnote zamieňaných nehnuteľností. Vychádzajúc aj z Vašich verejných vyjadrení sme preto názoru, že ohodnotenie zamieňaných pozemkov znalcom bude aj z Vašej strany bez problémov akceptovateľné.

ŠPORT PARK – Karpatská: aj vzhľadom na dlhší časový odstup od podpísania zmluvy o poskytnutí finančnej dotácie zo dňa 20.10.2009 a na minulý rok verejne deklarovaný predbežný termín dokončenia si v prvom rade dovoľujeme požiadať o informáciu o tom, kedy bude tento areál dostavaný. Zo strany mesta ako zmluvnej strany podľa nášho názoru neexistuje žiadna prekážka výstavby. Ani od minuloročného prísľubu, že predbežne mala byť výstavba dokončená vo februári tohto roka sa na stavbe žiaľ neudiala žiadna zmena.

Pokiaľ Vám ale existujúca zmluva nevyhovuje, môžeme rokovať o jej ukončení a prevzatí doteraz vystavanej časti za cenu stanovenú znaleckým posudkom a pozemku za 1 €. Takýto návrh Vám bol daný už aj v minulosti.

Športová hala: vzhľadom na momentálnu prípravu komplexného projektu AŽIS a finalizáciu feasibility study sa Mesto Žilina vydá inou cestou ako nadobudnutím športovej haly. V prípade vášho aj verejne deklarovaného záujmu o zmenu územného plánu však nie je problém diskutovať o požiadavkách na túto zmenu. Územný plán mesta a jeho zmeny schvaľujú poslanci mestského zastupiteľstva. V prípade Vášho záujmu preto predložte konkrétne požiadavky, ktoré budú predložené na rokovanie poslancom o prípadnej zmene územného plánu v tejto lokalite.

Vážený pán predseda,

dovolili sme si týmto listom dať náš pohľad na vec a načrtnúť riešenia, kde podľa nášho názoru nežiadame nič nad rámec toho, na čo má Mesto Žilina podľa nás nárok. Ako sme uviedli a argumentovali vyššie, myslíme si, že nie je potrebné jednotlivé otázky spájať a podmieňovať.

Veríme, vážený pán predseda, že zvážite aj náš pohľad a uvítame vašu konštruktívnu reakciu na náš návrh. Budeme radi, ak obdržíme Vašu reakciu do jedného mesiaca. Neskôr bude totiž Mesto Žilina zaujať zásadný postoj k riešeniu v tomto liste uvedených otázok a okruhov.

S pozdravom



Ing. Igor Choma
primátor

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, a. s.
Ing. George Trabelssie
predseda predstavenstva
Framborská 12
010 01 Žilina



Mesto Žilina

Námestie obetí komunizmu 1
011 31 Žilina

V Žiline dňa 14.6.2016

Vec:

K návrhu na riešenie vzájomných vzťahov

Vážený pán predseda predstavenstva,

dovoľujeme si s odstupom času vrátiť sa k nášmu listu zo dňa 5.4.2016, v ktorom sme si dovoľili uviesť náš náhľad na možnosti riešenia vzájomných vzťahov aj s konkrétnymi návrhmi. Žiaľ do dnešného dňa sme neobdržali žiadne stanovisko; veríme, že je to tak len z dôvodu Vašej možnej pracovnej zaneprázdnenosti.

Zároveň sme v dnešnom vydaní miestneho periodika Žilinský večerník zaregistrovali Vaše vyjadrenia k existujúcim športoviskám – športovej hale na Bôriku a rozostavanej stavbe športovej haly na Karpatskej. Keďže ste načrtli viaceré možnosti, dovoľujeme si Vás požiadať o ich bližšie upresnenie, najmä napr. za akých podmienok:

- chcete ísť s Mestom Žilina do PPP projektu,
- ste ochotný obidve športoviská okamžite predať mestu,
- ste ochotný obe športoviská dokončiť a za akú cenu ich následne odpredať mestu.

Vychádzame z Vašich osobných vyjadrení pre dané periodikum, čo považujeme na prejav vážneho záujmu z Vašej strany. Nejde o zbytočnú korešpondenciu, ale naopak, potrebujeme mať konkrétny podklad jednak pre konkrétne rokovania a taktiež aj pre prezentáciu prípadného zámeru poslancom mestského zastupiteľstva (a z takého dôvodu sme si Vás dovoľili osloviť už aj listom zo dňa 5.4.2016).

Samozrejme nebránime sa ani osobnému stretnutiu; aby však prebehlo korektne a obe strany boli adekvátne pripravené, určite je potrebné, aby sme aj my mali vopred Vaše konkrétne predstavy, o ktorých chcete rokovať.

Vážený pán predseda predstavenstva,

dovoľujeme si vyjadriť presvedčenie, že tentoraz od Vás čoskoro obdržíme konkrétnu odpoveď s konkrétnymi návrhmi.

S pozdravom



Ing. Igor Choma
primátor

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, a. s.

Ing. George Trabelssie
predseda predstavenstva
Framborská 12
010 01 Žilina

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť, so sídlom Framborská 12,
010 01 Žilina, IČO: 36 38 35 11, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina,
Odd.: Sa, vl.číslo 10147/L

Mestský úrad Žilina	
Vybavuje:	
Dátum doručenia:	24-06-2016
Číslo záznamu:	C-33822
Počet príloh:	
Číslo spisu:	

Mesto Žilina
Ing. Igor Choma – primátor

v Žiline, 23.6.2016

Vec: Odpoveď k návrhu na riešenie vzájomných vzťahov

Vážený pán primátor, dovoľím si reagovať na Váš list zo dňa 20.6.2016. Aj napriek niekoľkým návrhom a ponukám, ktoré som Vám už niekoľko krát z mojej strany doručil tvrdíte, že ste žiadne ponuky z mojej strany neobdržali. Aj napriek tomu si Vám dovoľujem týmto listom opätovne zaslať nasledovnú ponuku:

1. Športová hala na Bôriku

alt 1, Predaj športovej haly tak, ako leží a stojí, pozemky vo výmere 22 291m² podľa priloženej snímky (viď príloha 1) v cene celkom 3 683 333€ bez DPH, táto cena je súčet znaleckých posudkov č. 276/2015 a 277/2015 zo dňa 15.10.2015 (viď príloha 2)

V prípade záujmu zo strany Mesta Žilina o odkúpenie ďalších pozemkov v okolí športovej haly na parkovanie, som ochotný rokovať o rozsahu tohto predaja v cene určenej znaleckým posudkom.

alt 2, Máme pripravenú štúdiu na rekonštrukciu športovej haly v rozsahu zázemia športovísk, šatní, atď..., v ktorej nie je zahrnutá rekonštrukcia -2. Poschodia, ktorá neslúži pre účely športu, na túto štúdiu je urobený odhad rozpočtu v hodnote 5 133 661,78€ bez DPH (viď príloha 3), z ktorého suma 876 000€ bez DPH je len na športové povrchy, ktoré sú demontovateľné, slúžiace pre viac športov, (všetky halové športy, vrátane atletiky s 200m bežeckým oválom), čím by sa táto hala stala v Slovenskej republike unikátom a vedela by okrem športu slúžiť aj na organizáciu kultúrnych podujatí, príp. výstav, resp. dočasným špecializovaným trhoviskám (viď príloha 4)

Som ochotný dohodnúť sa s Mestom Žilina na vytvorení výberovej komisie a v rámci verejno-obchodnej súťaže by sa spoločne s Mestom Žilina vybral dodávateľ, ktorý je najvýhodnejší, najrýchlejší a najlacnejší. Po rekonštrukcii športovej haly som ochotný ju odpredať Mestu Žilina v cene, ktorú tvorí súčet ceny alt 1 plus reálna cena rekonštrukcie alebo v cene nového znaleckého posudku.

alt 3, Som ochotný podpísať s Mestom Žilina Zmluvu o PPP projekte na rekonštrukciu športovej haly a dohodnúť sa na splátkovom kalendári a podmienkach prevádzkovania športovej haly v duchu Zmluvy na Karpatskej.

Na športovú halu boli urobené statické a požiarne posudky, ktoré konštatujú, že športová hala je užívania schopná, bez potreby mimoriadnych stavebných zásahov, resp. finančných nákladov.

2. ŠPORT PARK – Hala na Karpatskej

alt 1, Priamy predaj rozostavanej stavby tak, ako leží a stojí v súčasnom stave v cene: pozemok 1€, ostatná stavba 1 880 679,46€ bez DPH. Túto hodnotu tvoria reálne náklady, ktoré boli vynaložené k dnešnému dňu, čo je možné zdokladovať z účtovníctva spoločnosti (viď príloha 5).

alt 2, Dobudovať a dostavať areál podľa pôvodnej projektovej dokumentácie schválenej Mestom Žilina a následne ho odpredať Mestu Žilina v cene reálnych nákladov (odhad celkových nákladov a tým pádom kúpnej ceny cca 6,7 mil.€ bez DPH) alebo v cene znaleckého posudku.

alt 3, Pokračovať v už podpísanej Zmluve PPP projektu tým, že dôjde k podpisu Dodatku, kde sa zmení len financujúca banky a rozpis komerčných časov.

Záver: Som ochotný rokovať aj o prípadnej kombinácii týchto alternatív v prípade, že vedenie Mesta Žilina a/alebo jeho poslanci zvažia, že je to pre Mesto Žilina výhodnejšie.

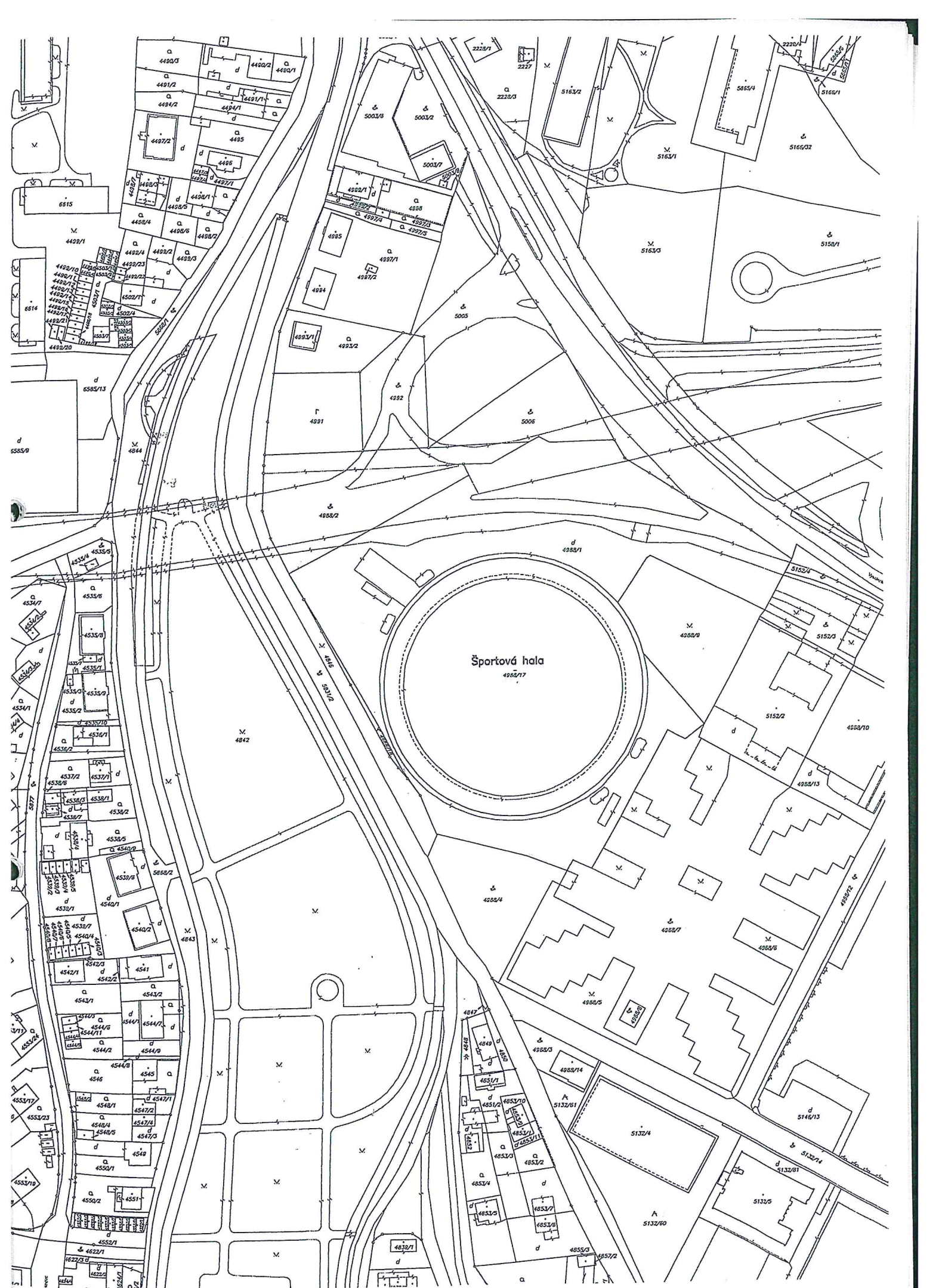
S úctou

**Slovenská investičná
realitná spoločnosť**
akciová spoločnosť
ŽILINA
IČO:36383511 ©

.....
Slovenská investičná a realitná spoločnosť,
akciová spoločnosť
Ing. George Trabelssie
predseda predstavenstva

Prílohy:

- č. 1 snímka
- č. 2 znalecké posudky č. 276/2015 a 277/2015 zo dňa 15.10.2015
- č. 3 rozpočet rekonštrukcie športovej haly na Bôriku
- č. 4 štúdia využiteľnosti športovej plochy haly na Bôriku
- č. 5 zoznam nákladov ku dňu 31.5.2016 rozostavanej stavby na Karpatskej





ÚSTAV SÚDNEHO INŽINIERSTVA®
ŽILINSKEJ UNIVERZITY V ŽILINE
Ulica 1.mája 32
010 01 ŽILINA



Žiadateľ (objednávateľ) :

SIRS - Project a.s.
Framborská č.12
010 01 Žilina

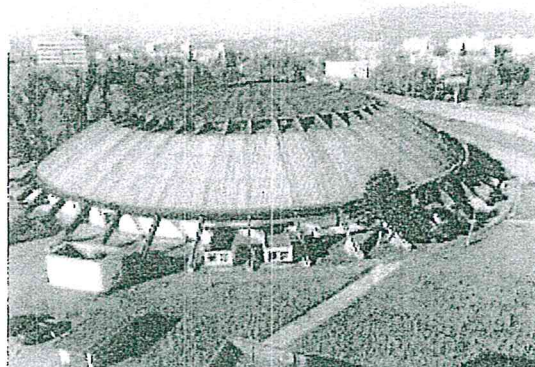
Číslo spisu (objednávky):

objednávka zo dňa 15.10.2015

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 277/2015

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 4988/1, 4988/17 v k.ú. Žilina (ulica Vysokoškolákov or.č.4) obec Žilina okres Žilina za účelom prevodu vlastníctva.



Počet listov (z toho príloh) : 16 (6)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

III. ZÁVER

Úlohou znaleckého posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností pozemkov parc.č. 4988/1, 4988/17 v k.ú. Žilina obec Žilina okres Žilina. Stavby na posudzovaných pozemkoch sú predmetom ohodnotenia v znaleckom posudku č.úkonu 276/2015, ktorý vypracoval ÚSI ŽU v Žiline. Na stanovenie všeobecnej hodnoty boli použité metodické postupy obsiahnuté v prílohe č.3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výsledná všeobecná hodnota je na úrovni s DPH.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 4988/1 (12 337 m ²)	997 076,34
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 4988/17 (9 954 m ²)	820 906,38
Spolu všeobecná hodnota	1 817 982,72
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 820 000,00

Slovom: **Jedenmiliónosemstodvadsaťtisíc Eur**

Znalecký posudok vypracovali, môžu potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle § 17 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a § 15 vyhlášky MS SR č. 490/2004 Z.z.:

Ing. Dana Kováčová
Ing. Marián Vyparína, PhD.
Ing. Marek Taška

V Žiline dňa 16.11.2015



Ing. Marián Vyparína, PhD.
vedúci odbornej sekcie Stavebníctvo

prof. Ing. Gustáv Kasanický, CSc.
riaditeľ Ústavu súdneho inžinierstva ŽU v Žiline
štatutárny orgán, osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti



ÚSTAV SÚDNEHO INŽINIERSTVA®
ŽILINSKEJ UNIVERZITY V ŽILINE
Ulica 1.mája 32
010 01 ŽILINA



Žiadateľ (objednávateľ) :

SIRS - Project a.s.
Framborská č.12
010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky):

objednávka zo dňa 15.10.2015

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 276/2015

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti športovej haly s.č. 8164 na parc.č. 4988/17 s príslušenstvom (bez pozemku) v k.ú. Žilina (ulica Vysokoškolákov or.č.4) obec Žilina okres Žilina za účelom prevodu vlastníctva.



Počet listov (z toho príloh) : 38 (12)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

III. ZÁVER

Úlohou znaleckého posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností športovej haly s.č. 8164 na parc.č. 4988/17 s príslušenstvom (bez pozemku) v k.ú. Žilina obec Žilina okres Žilina. Pozemky pod posudzovanými stavbami sú predmetom ohodnotenia v znaleckom posudku č.úkonu 277/2015, ktorý vypracoval ÚSI ŽU v Žiline.

Na stanovenie všeobecnej hodnoty boli použité metodické postupy obsiahnuté v prílohe č.3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výsledná všeobecná hodnota je na úrovni s DPH.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	2 503 568,20
Športová hala s.č. 8164 na parc.č. 4988/17	4 477,14
Oplotenie plechové (dočasné) - parc.č. 4988/1	4 785,87
Oplotenie pletivom (dočasné) - parc.č. 4988/1	12 987,96
Prípojka vodovodná - parc.č. 4988/1, 4988/9	19 987,90
Prípojka kanalizačná - parc.č. 4988/1, 4988/9, 4988/4	3 066,86
Prípojka elektrická - parc.č. 4988/1, 1988/7	2 346,67
Prípojka elektrická- slaboprúd - parc.č. 4988/1, 4988/9	46 036,70
Spevnené plochy asfaltové - parc.č. 4988/1	2 096,96
Rozvod vonkajšieho osvetlenia - parc.č.4988/1	3 721,59
Svietidlá vonkajšieho osvetlenia - parc.č.4988/1	1 323,71
Kanalizačné šachty - parc.č. 4988/1	2 604 399,56
Spolu všeobecná hodnota	2 600 000,00
Zaokrúhlená všeobecná hodnota	2 600 000,00

Slovom: **Dvamilióňšesťstotisíc Eur**

Znalecký posudok vypracovali, môžu potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle § 17 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a § 15 vyhlášky MS SR č. 490/2004 Z.z.:

Ing. Dana Kováčová

Ing. Marián Vyparína, PhD.

Ing. Marek Taška

V Žiline dňa 16.11.2015



Ing. **Marián Vyparína, PhD.**
Vedúci odbornej sekcie Stavebníctvo

prof. Ing. Gustav Masanický, CSc.
riaditeľ Ústavu súdneho inžinierstva ŽU v Žiline
štatutárny orgán, osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti

REKAPITULÁCIA OBJEKTOV STAVBY

Kód: SH_Zilina

Stavba: Športová hala Žilina - uvedenie do prevádzkyschopného stavu - štúdia 05/2015

Mesto: Žilina Dátum: 23.05.2015

Objavovateľ: SIRS - project, a.s., Žilina Projektant: 96_architecture s.r.o., Žilina

Zhotoviteľ: Miroslov Holeš

Kód	Objekt	Cena bez DPH [EUR]	Cena s DPH [EUR]
1) Náklady z rozpočtov		5 133 661,78	6 160 394,14
SO-01	SO 01 Športová hala - 1. etapa - štúdia 05/2015	5 133 661,78	6 160 394,14
a	stavebná časť	1 742 831,35	2 091 397,62
b	zdravotechnika	148 748,65	178 498,38
e	vykurovanie	220 000,00	264 000,00
f	chladenie	630 000,00	756 000,00
g	vzduchotechnika	880 000,00	1 056 000,00
h	elektro - silnoprúdové rozvody	130 000,00	156 000,00
i	elektro - bleskozvod	10 000,00	12 000,00
j	elektro - slaboprúdové rozvody - PC sieť, EPS, kamerový systém	77 000,00	92 400,00
k	elektro - svietidlá - športoviská	219 534,28	263 441,14
l	elektro - svietidlá - zázemie	74 547,50	89 457,00
m	elektro - systém ovládania osvetlenia	125 000,00	150 000,00
n	športové povrchy v hale	876 000,00	1 051 200,00
2) Ostatné náklady zo súhrnného listu		0,00	0,00
Celkové náklady za stavbu 1) + 2)		5 133 661,78	6 160 394,14

SÚHRNNÝ LIST STAVBY

stavba: SH_Zilina
 Stavba: Športová hala Žilina - uvedenie do prevádzkyschopného stavu - štúdia 05/2015

miesto: Žilina
 dátum: 23.05.2015

objednávateľ: SIRS - project, a.s., Žilina
 zhotoviteľ: 96_architecture s.r.o., Žilina
 projektant: Miuroslav Holeš
 rozpočet: 10939741
 rozpočet DPH: 1022886480

Náklady z rozpočtov 5 133 661,78
 Ostatné náklady zo súhrnného listu 0,00

Cena bez DPH 5 133 661,78

DPH z nákladov 1022886,48
 cena s DPH 6 160 394,14

Cena s DPH v EUR 6 160 394,14

Projektant

Spracovateľ

Datum a podpis

Per iatka

Datum a podpis

Per iatka

Objednávateľ

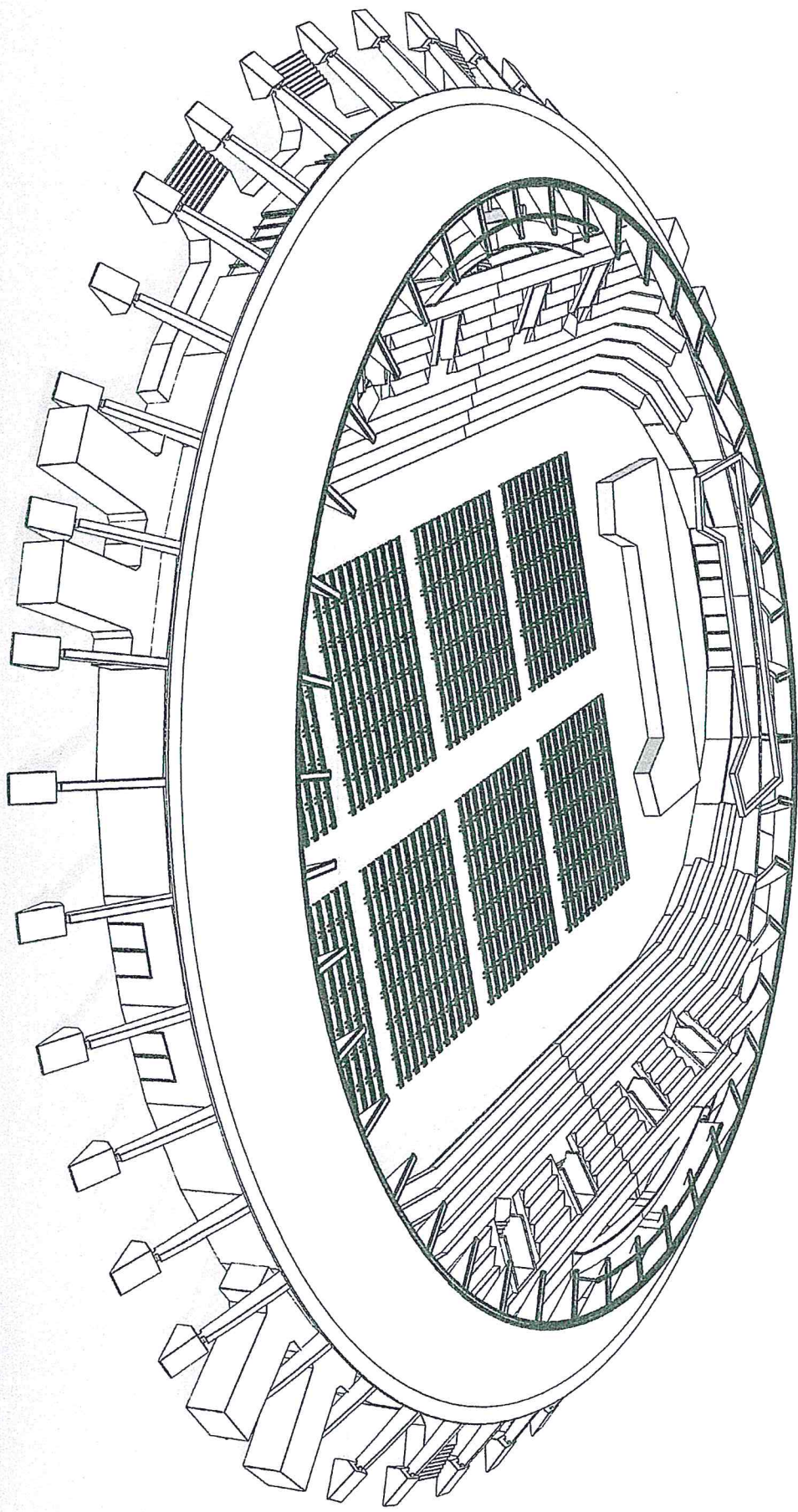
Zhotoviteľ

Datum a podpis

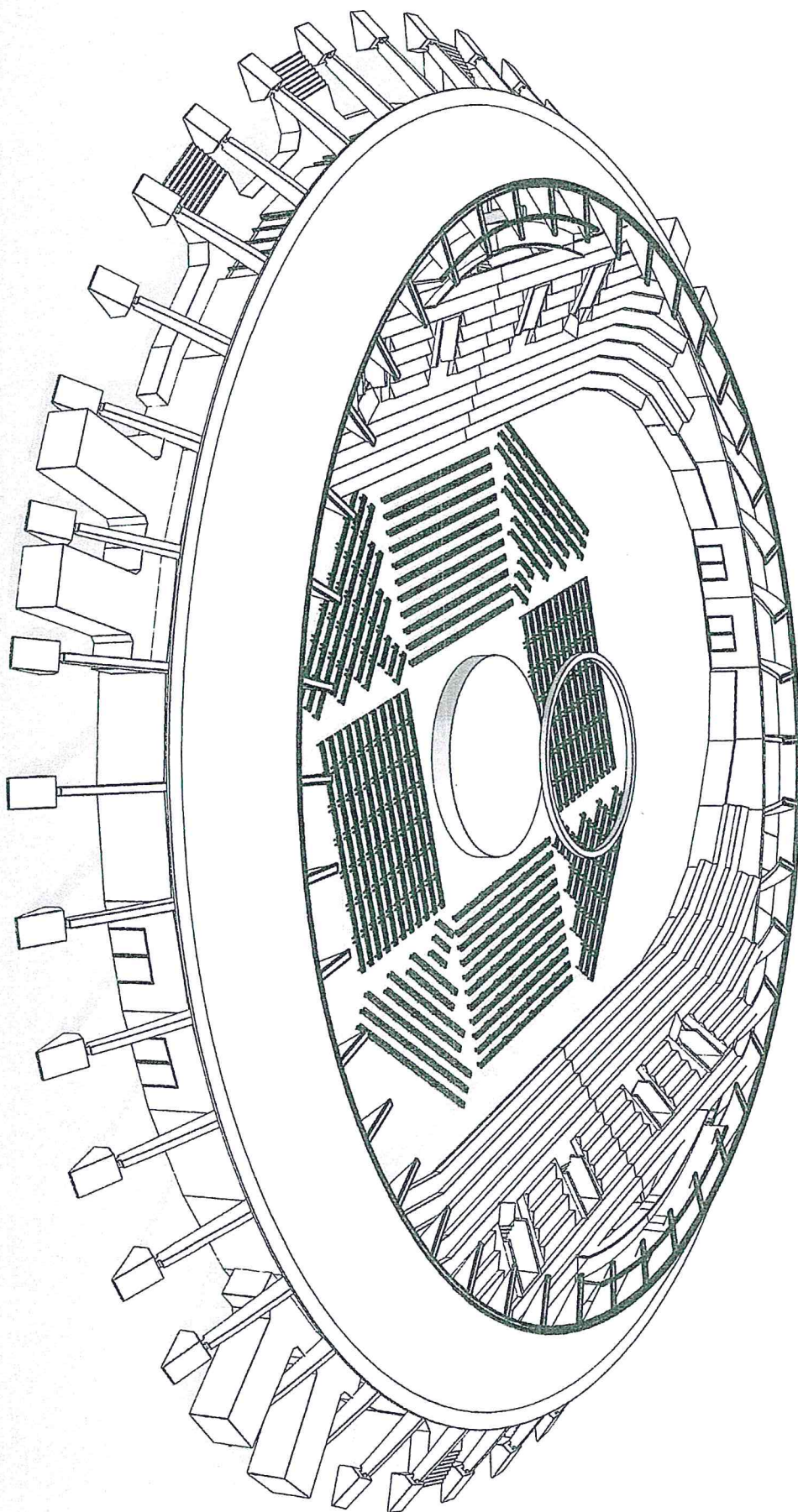
Per iatka

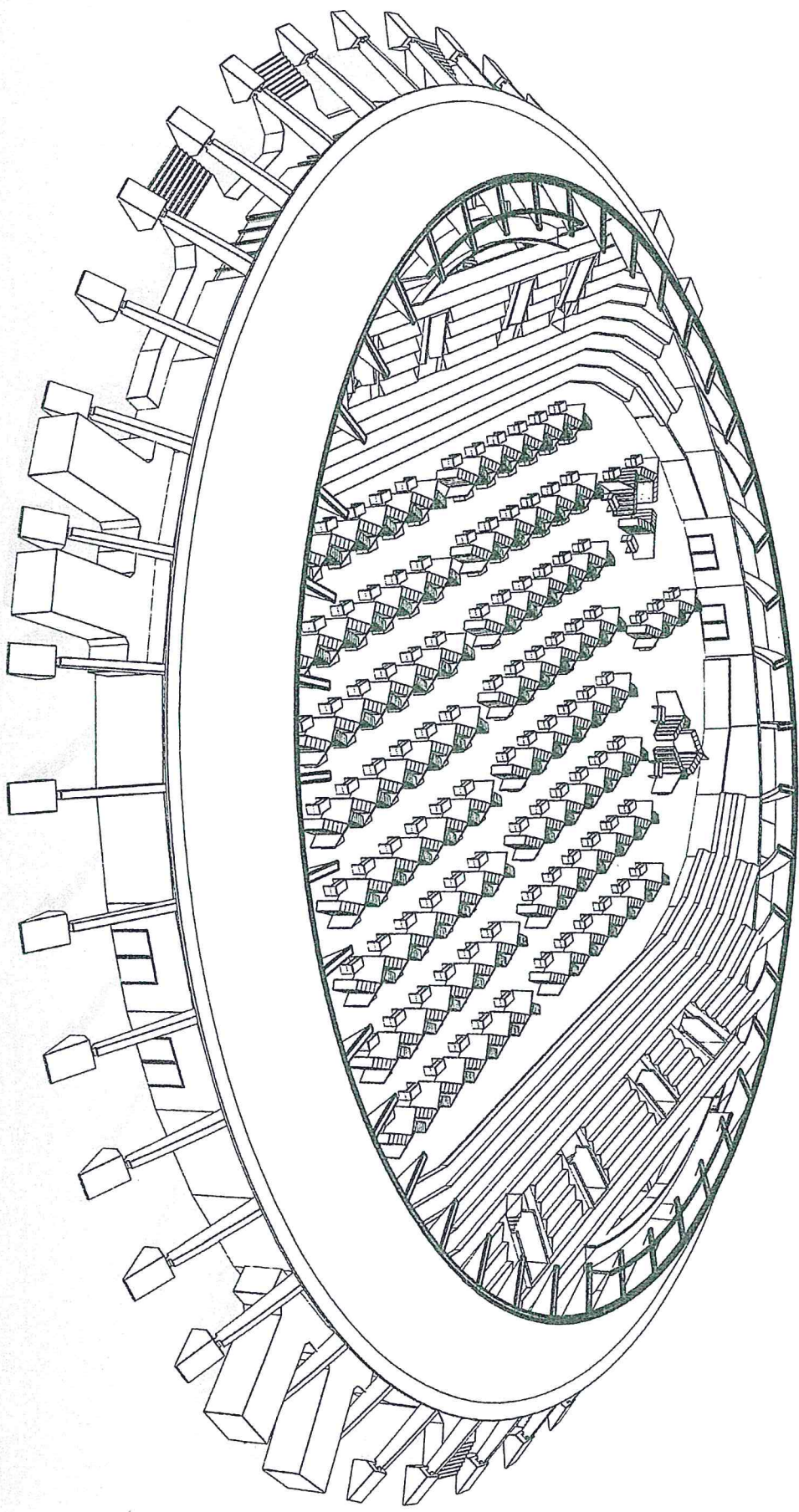
Datum a podpis

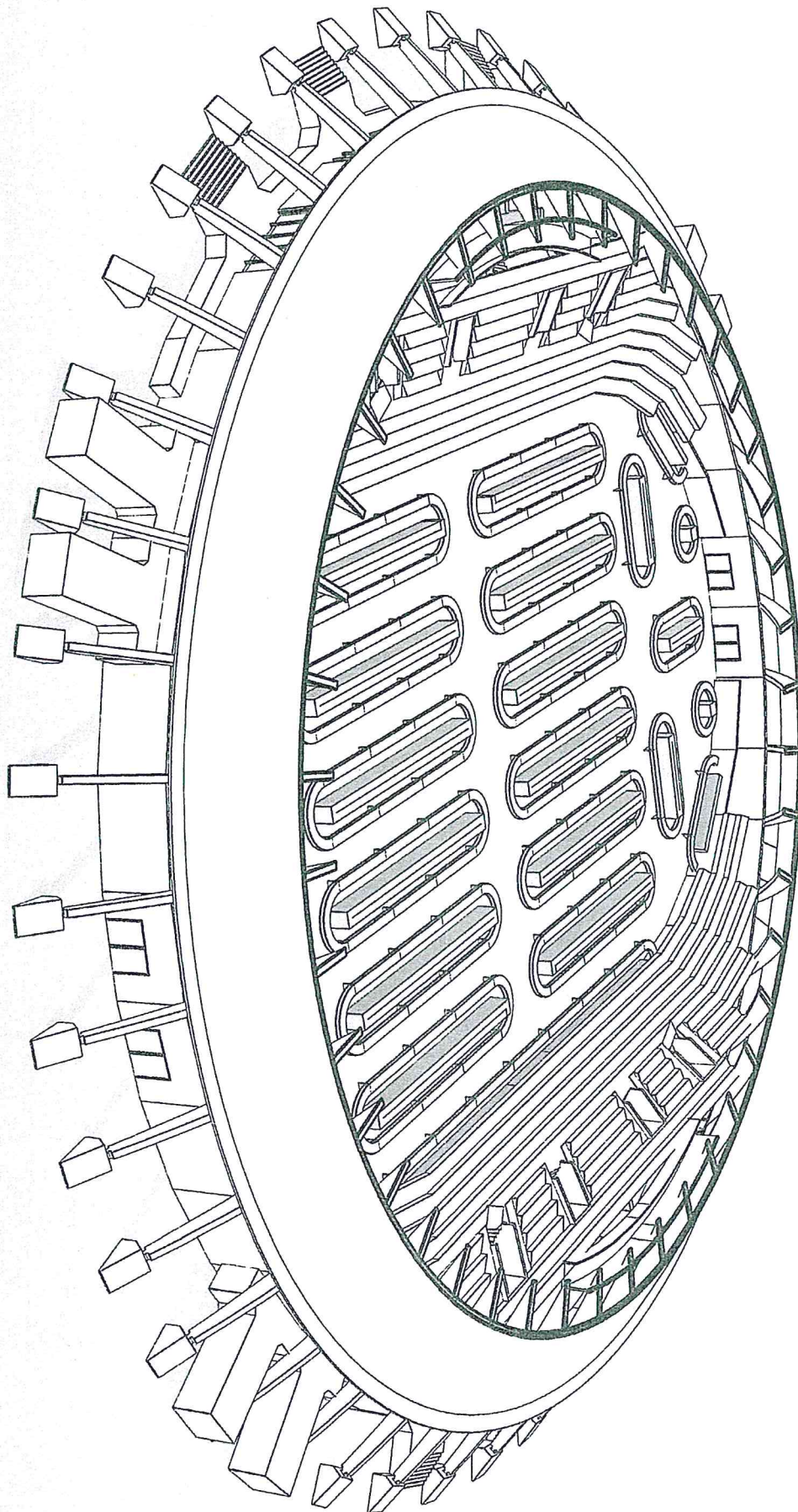
Per iatka

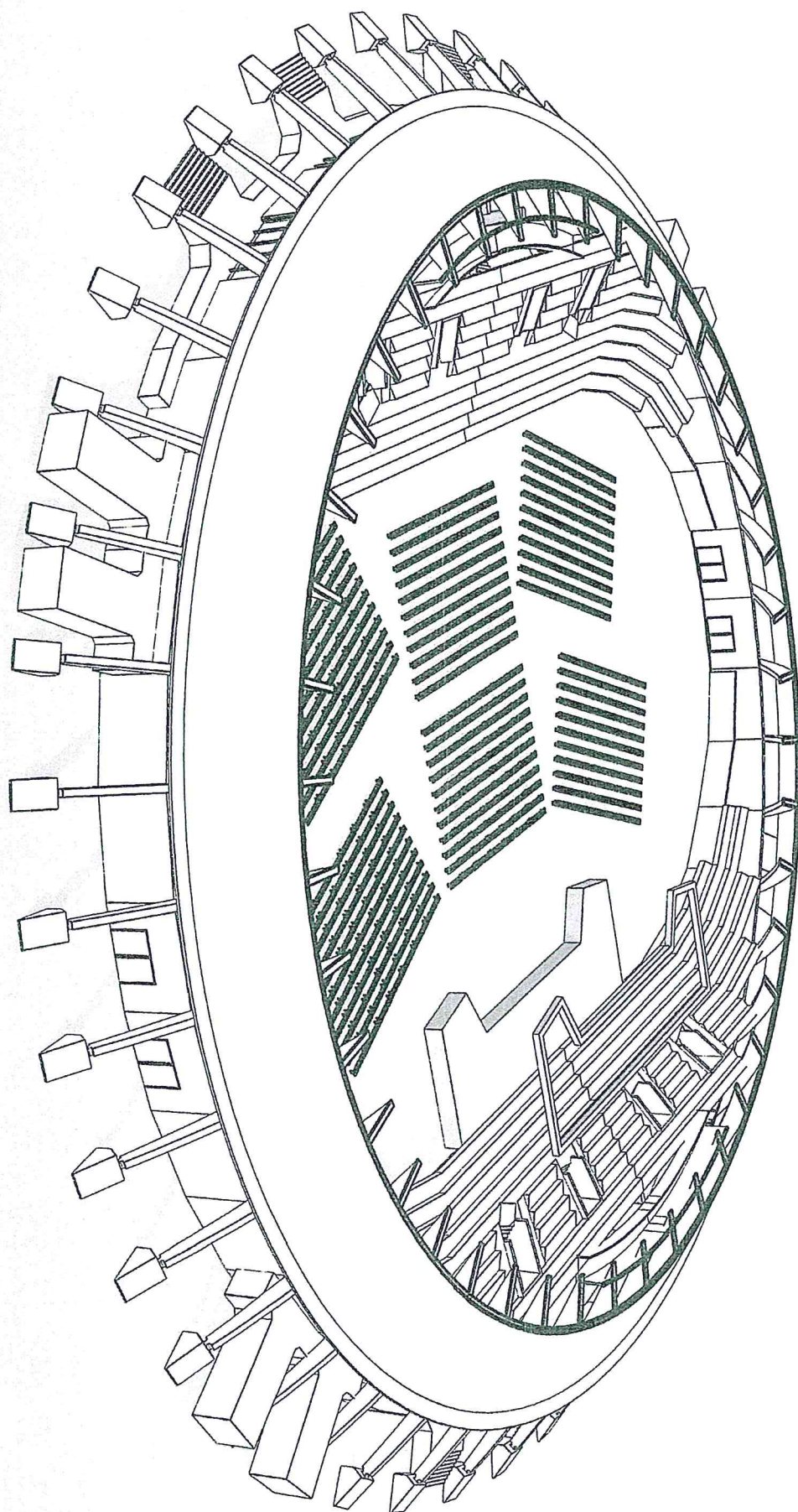


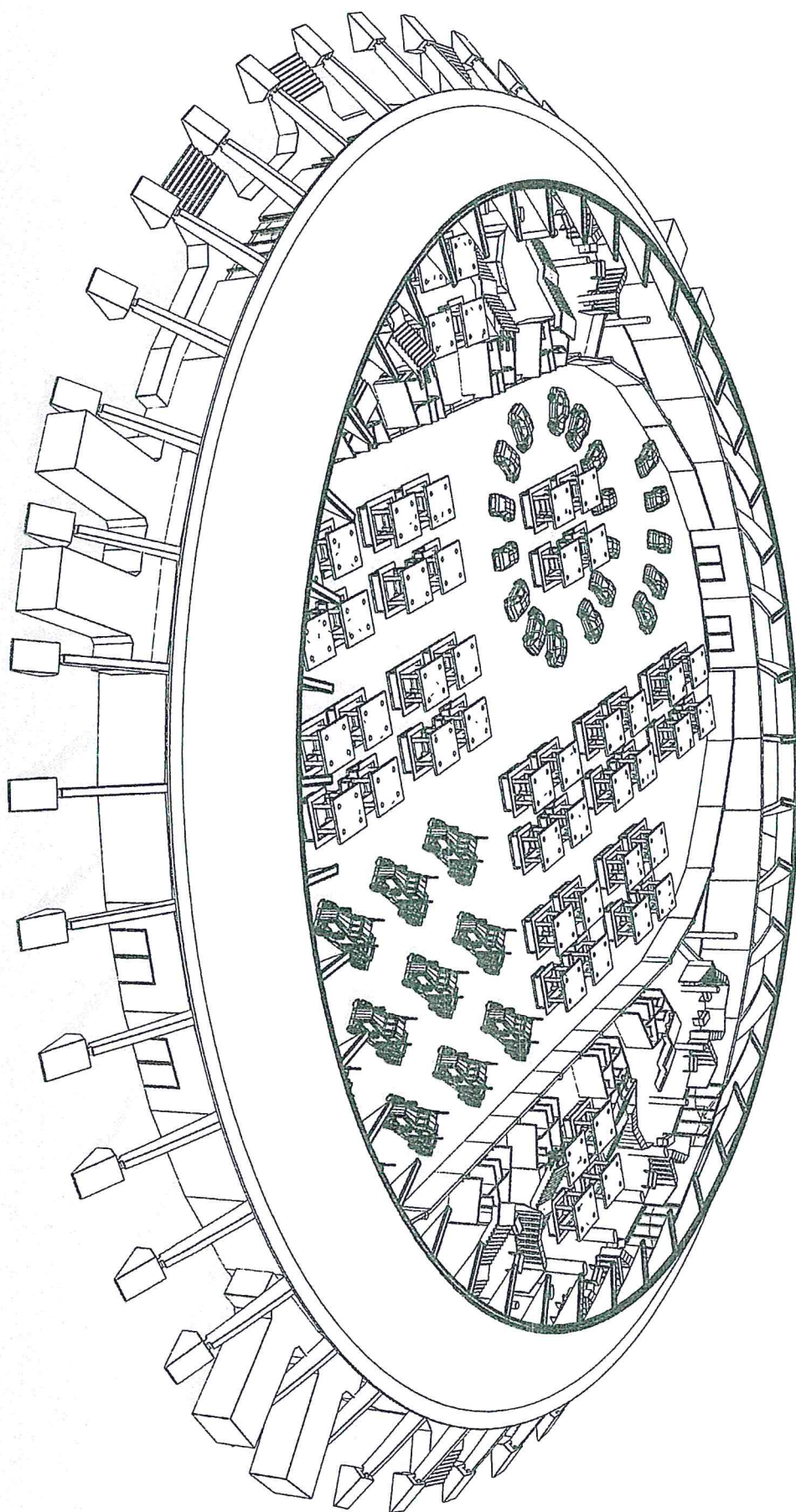
príloha č. 4

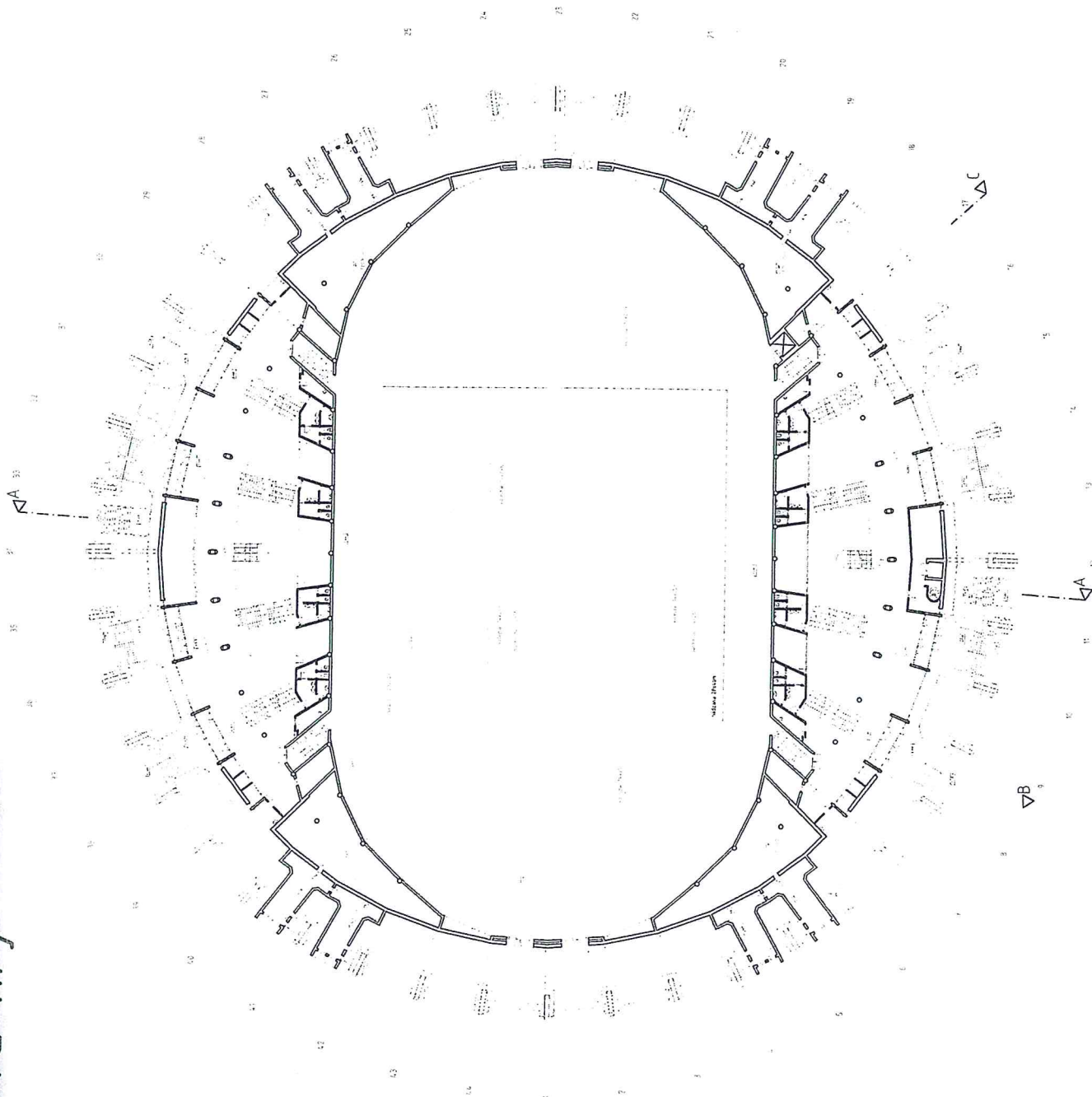








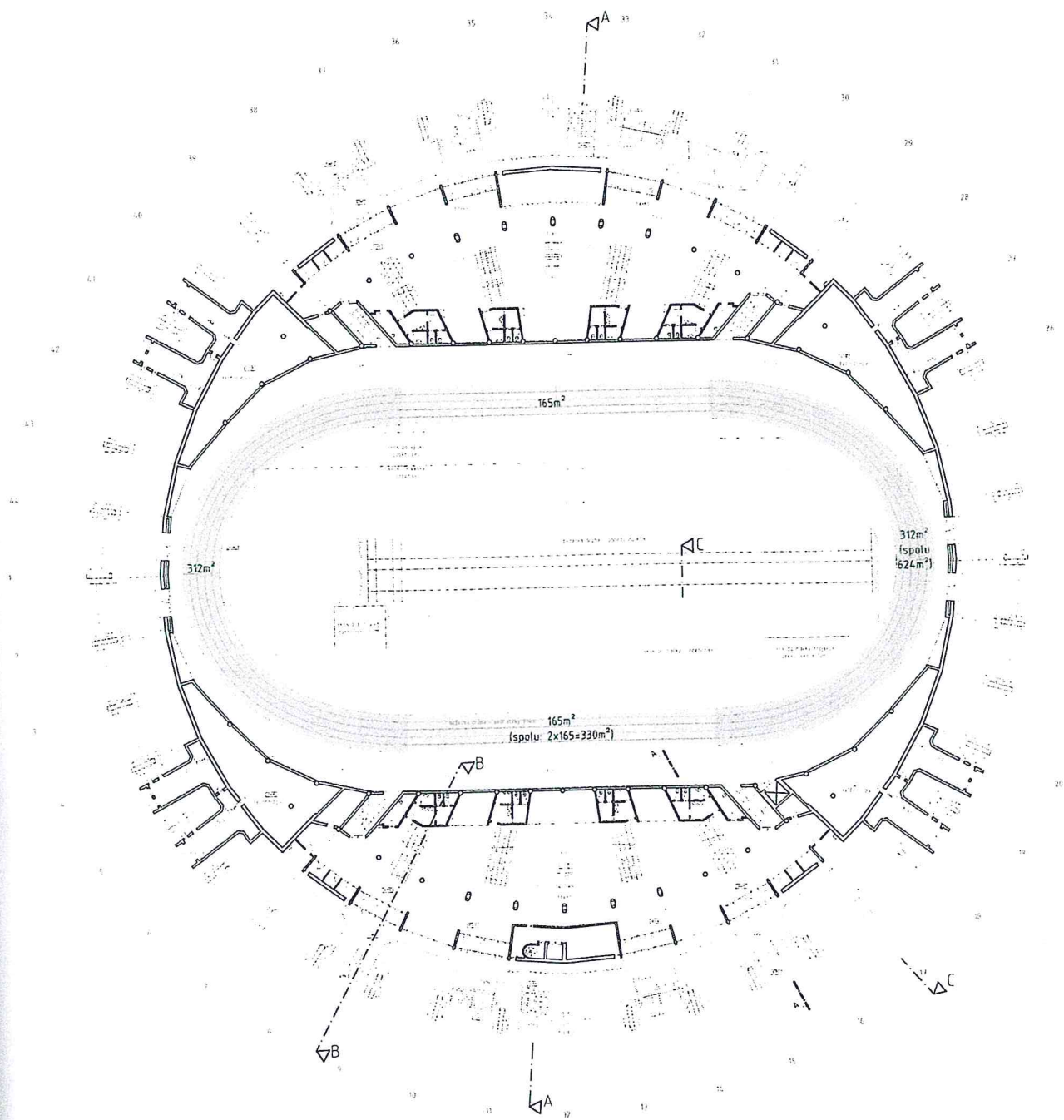




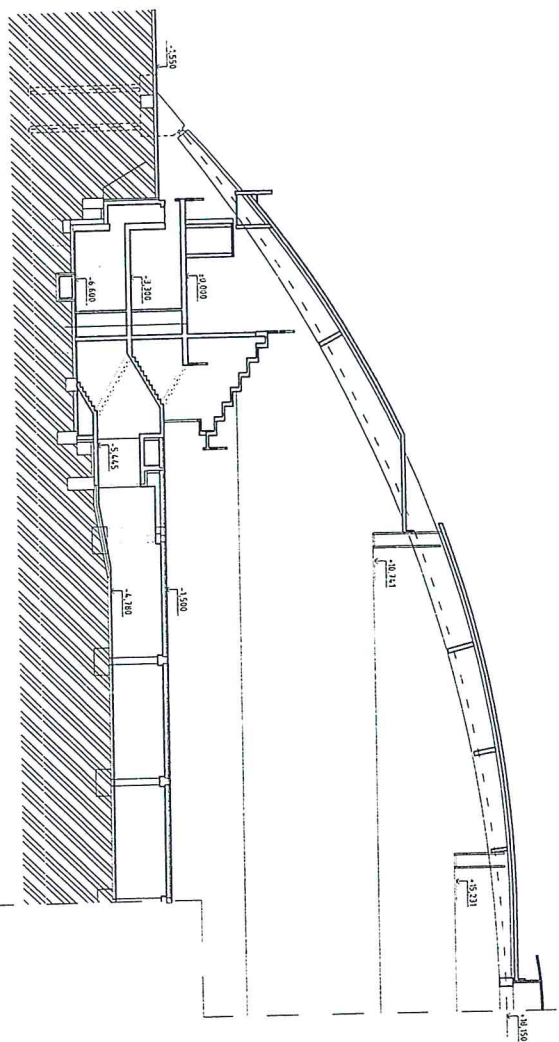


bežecká dráha - rovný úsek [330m²]

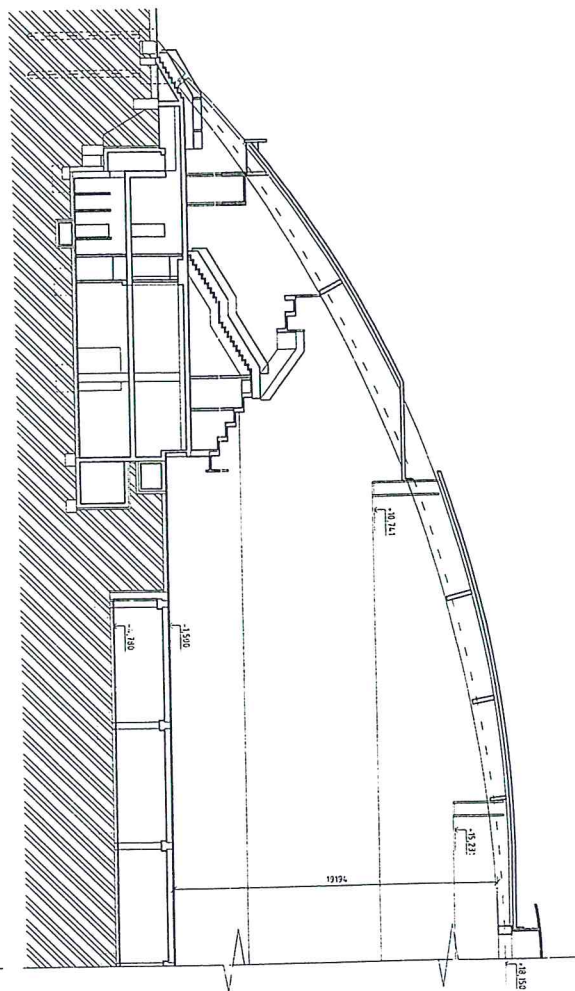
bežecká dráha - oválny úsek [624m²]

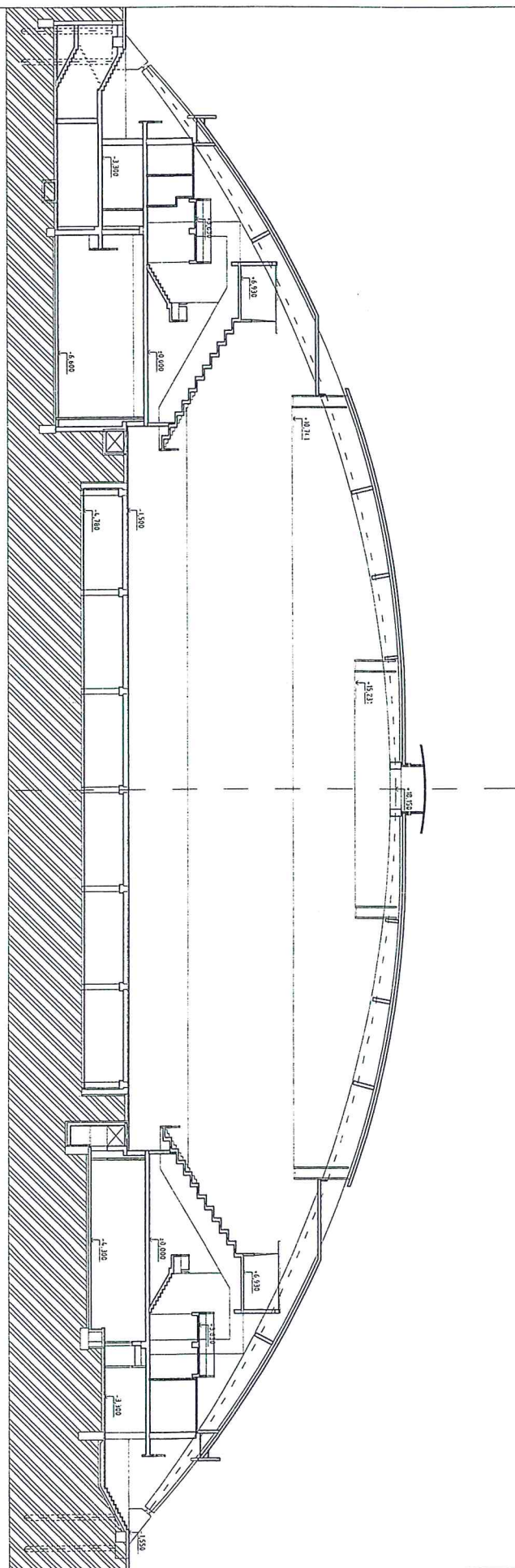


C-C



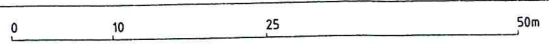
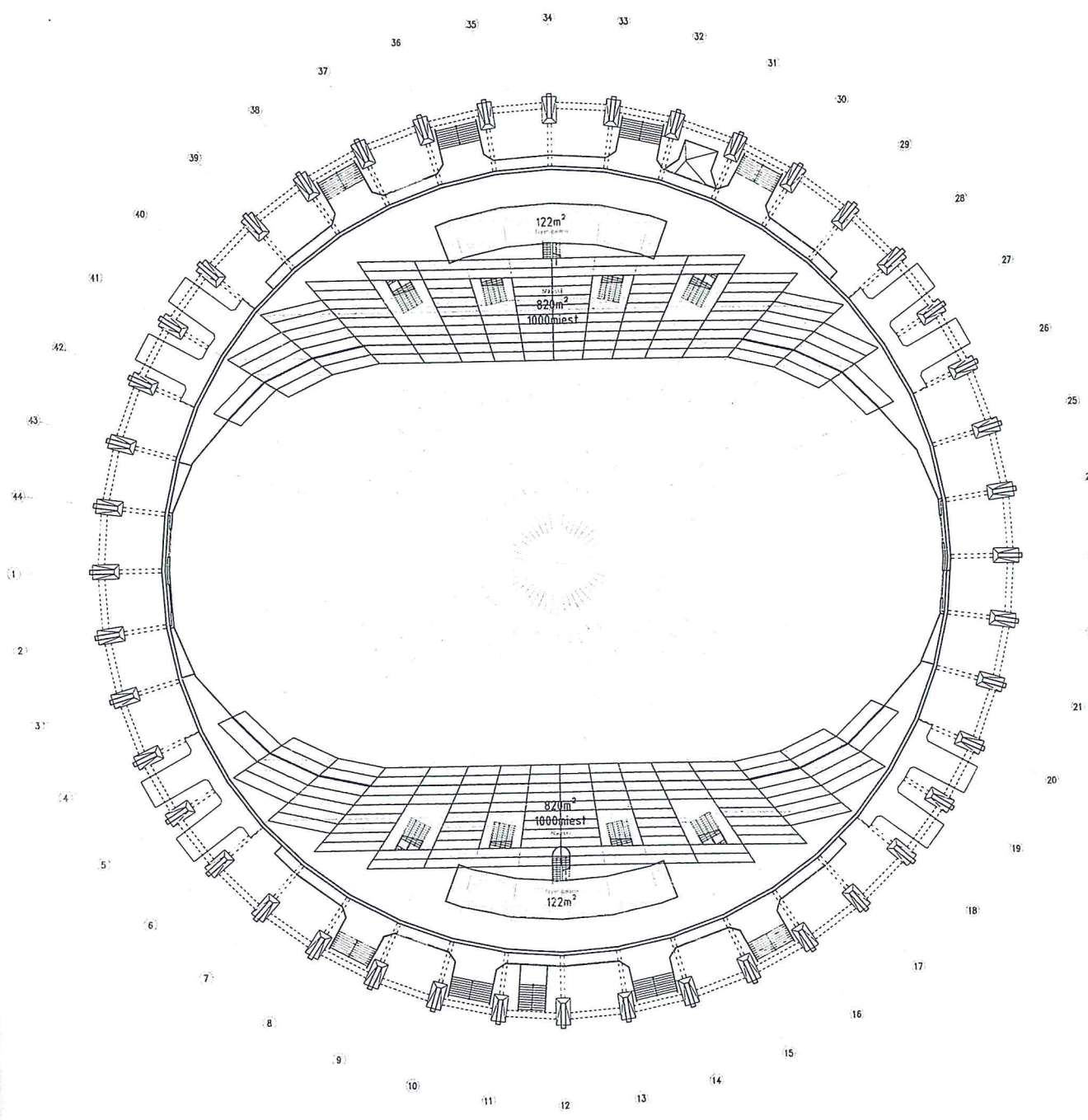
B-B



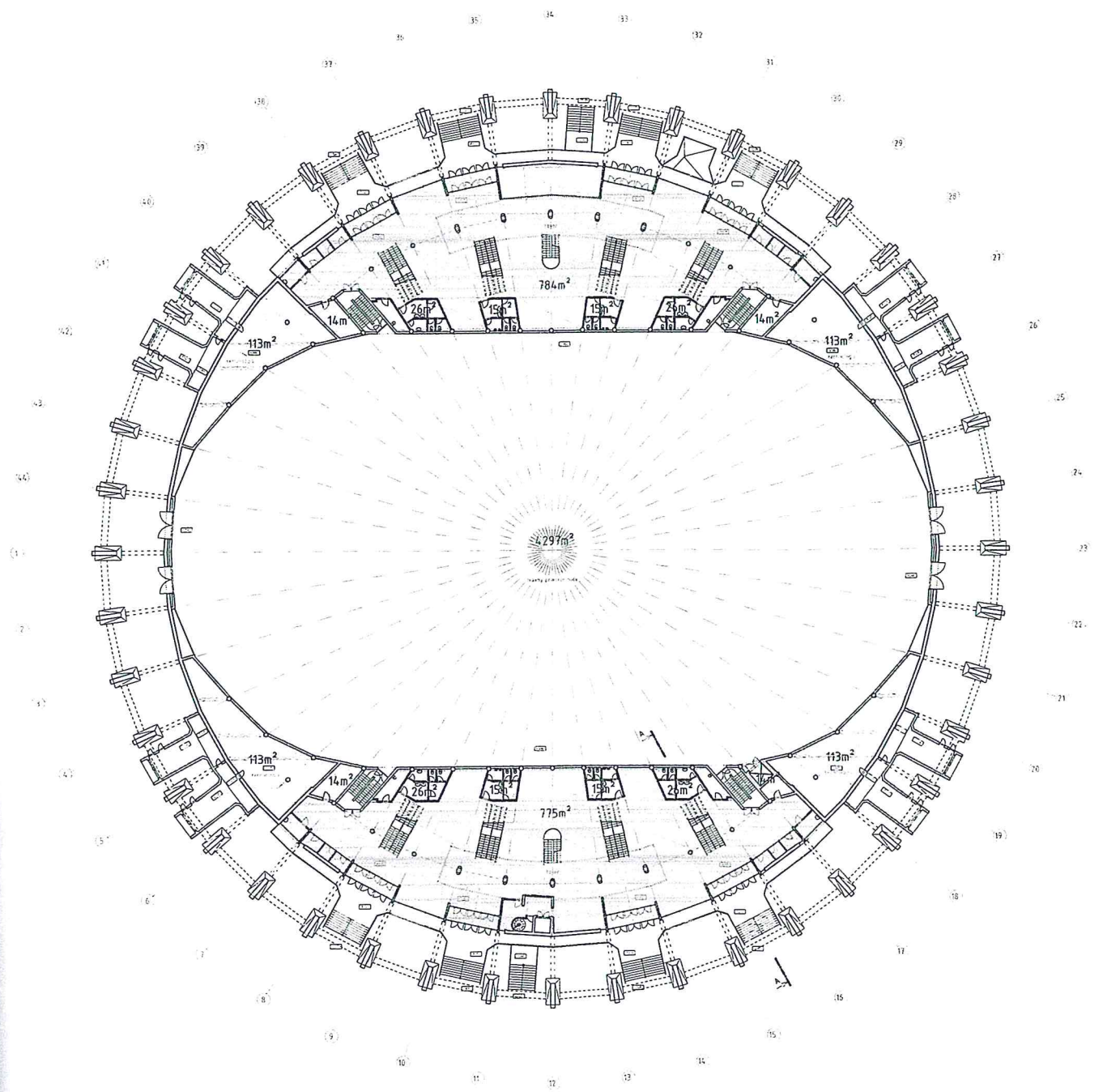


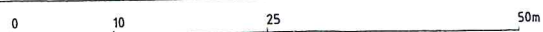


hľadiská [1640m²]



technológie (452m ²)	foyer (1559m ²)	hyg. zariadenia (164 m ²)	hlavný priestor haly (4297 m ²)
kancelárie (56m ²)			





Obstaranie Karpatská

Dodávateľ	suma bez DPH
Geotechnik Sk, s.r.o.	4 100,00 €
ŽPS, s.r.o.	109 291,00 €
DIAL, s.r.o.	36 833,33 €
Mesto Žilina	74,06 €
EKOSTAV	150 000,00 €
HF STEEL	825 856,44 €
ENG2 SR	57 100,00 €
RBR spol.s r.o.	108 281,56 €
TUBAU, a.s.	12 995,00 €
VÁHOSTAV-SK a.s.	8 740,42 €
voestalpine PROFILFORM	87 143,56 €
SSE	8 372,20 €
D.A.L. spol. s r.o.	221 384,00 €
TRI-OLL	484,24 €
Slovenský zväz hádzanej	7 500,00 €
KOVÁČ SK	560,00 €
AKTIV PRO, s.r.o.	3 857,00 €
Ústav súdneho inžinierstva	1 840,41 €
Spolu za účet 042 k 31.5.2016	1 644 413,22 €

strážna služba r.2010-2016	149 670,00 €
daň z nehnuteľnosti r.2009-2016	38 529,48 €
úroky z prijatej pôžičky GT, SIRS	48 066,76 €
Celkom náklady Karpatská	1 880 679,46 €

mestské zastupiteľstvo v žiline



UZNESENIE

VÝPIS

z 39. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Žiline, konaného dňa 30.06.2014

Uznesenie č. 79/2014

k Návrhu na vysporiadanie vzájomných vzťahov medzi Mestom Žilina a skupinou SIRS

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. schvaľuje návrh poslanca Petra Ničíka v znení

1. predložený návrh neschváliť
2. čo najviac sa vymaniť z doteraz uzavretých zmlúv s p. Trabelssiem (a jeho spoločnosťami s ním prepojenými), ktoré sú pre Mesto Žilina nevýhodné
3. 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 teraz zmluvne uzavreté s p. Trabelssiem, či s firmami prepojenými s ním
4. každý spoločný prienik aktivít mesta Žilina a aktivít p. Trabelssieho riešiť jednotlivo



Ing. Igor Choma, v.r.
primátor mesta Žilina

Za správnosť výpisu: Iveta Krížanová
Výpis vyhotovený: 17.08.2014

mestské zastupiteľstvo v žiline



UZNESENIE

VÝPIS

z 15. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Žiline, konaného dňa 28.06.2016

Uznesenie č. 117/2016

k Návrhu na schválenie ďalšieho postupu k Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o. a športovému areálu Karpatská

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. žiada

1. ukončenie zmluvy o prevádzke parkovísk a poskytovaní služieb pri prevádzke parkovísk so Žilinskou parkovacou spoločnosťou, s.r.o. zo dňa 06.06.2003
2. pokračovanie v riadnom vymáhaní všetkých mestu neuhradených pohľadávok voči Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o.
3. zvolanie valného zhromaždenia Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o. za účelom predloženia návrhu na úhradu výplaty z výnosu z predaja parkovacieho domu v pomere, akým sa Mesto Žilina podieľa na základnom imaní tejto spoločnosti
4. ukončenie zmluvy o poskytnutí finančnej dotácie so ŠPORT PARK, s.r.o. zo dňa 20.10.2009
5. odkúpenie odpredaného pozemku parc. č. KN-C 7845/1 o výmere 15 771 m² v kat. úz. Žilina za rovnakú cenu, za akú bol mestom odpredaný, teda za 0,03 €, a odkúpenie doteraz vybudovanej konštrukcie športového areálu Karpatská za reálnu cenu, určenú znalcom

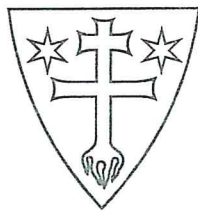


Ing. Igor Choma, v.r.
primátor mesta Žilina

Za správnosť výpisu: Iveta Križanová
Výpis vyhotovený: 17.08.2016



mestské zastupiteľstvo v žiline



UZNESENIE

VÝPIS

z 12. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Žiline, konaného dňa 15.02.2016

Uznesenie č. 22/2016

k Odpovedi a protinávhrhu vedenia mesta a poslancov Mestského zastupiteľstva v Žiline pánovi Trabelssiemu

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. vyzýva a žiada pána Ing. George Trabelssieho,

1. aby zabezpečil ako prejav ústretového kroku voči mestu, že spoločnosti z portfólia skupiny SIRS, ku ktorým sa verejne hlási, uhradia mestu Žilina:
 - a) Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o.
59 % z výnosu z predaja parkovacieho domu pod OC MIRAGE, príjmu z kúpnej ceny 5 825 000 € bez DPH
 - b) Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o.
dlžnú sumu k 10.02.2016 z titulu neuhradených faktúr v sume 599 450,13 €
 - c) SIRS-Project, a.s. daňový nedoplatok na dani z nehnuteľnosti vo výške
50 223,52 €,
 - d) MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s. náhradu za užívanie pozemkov mesta, ktoré užíva bez platného právneho dôvodu

II. verí,

1. že pán Ing. George Trabelssie zaujme konštruktívny prístup tým, že vyriešime ako prvé vyššie zmieňované body a následne môžeme rokovať aj o ďalších vzájomných otázkach

III. žiada prednostu Mestského úradu v Žiline,

1. aby zabezpečil zaslanie nasledovnej výzvy pánovi Ing. George Trabelssiemu:

„Vážený pán Ing. George Trabelssie,

mesto Žilina a spoločnosti, ku ktorým sa verejne hlásite, sú viazané viacerými zmluvami, ktoré boli uzavreté najmä v rokoch 2003 – 2009. Vzhľadom k tomu, že život odvtedy priniesol mnohé témy, ktoré je nevyhnutné spoločne vyriešiť, vítame Váš záujem riešiť naše spoločné obchodné problémy, ktorý ste verejne deklarovali dňa 20.01.2016 na verejnej diskusii v OZ Proti korupcii.

Radi by sme preto s Vami prebrali problémy, o ktorých si myslíme, že je nevyhnutné zaoberať sa nimi (vysporiadanie pozemkov pod OC Mirage, zmluva o Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o., zmluva o výstavbe športovej haly na Karpatskej ulici, budúcnosť športovej haly (tzv. korytnačky) na Bôriku a pod.).

Ako ústretový krok z Vašej strany, ktorý otvorí cestu našej spoločnej komunikácii, považujeme vyrovnanie podlžností viacerých obchodných spoločností voči Mestu Žilina, preto si Vás dovoľujeme vyzvať, aby ste zabezpečili, že spoločnosti z portfólia skupiny SIRS alebo nimi ovládané spoločnosti uhradia mestu Žilina, a to:

- a) Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o. 59 % z výnosu z predaja parkovacieho domu pod OC MIRAGE, teda príjmu z kúpnej ceny 5 825 000 € bez DPH.
- b) Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o. dlžnú sumu z titulu neuhradených faktúr v sume 599 450,13 € k 10.02.2016,
- c) SIRS-Project, a.s. daňový nedoplatok na dani z nehnuteľnosti vo výške 50 223,52 €
- d) MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s. náhradu za užívanie pozemkov mesta, ktoré užíva bez platného právneho dôvodu.

Myslíme si, že občania Žiliny budú veľmi pozorne sledovať, či urobíte tento ústretový krok, teda či chcete, aby sme Vás považovali za seriózneho obchodného partnera mesta Žilina. Prosím berte túto našu výzvu ako prejav dobrej vôle mesta otvorene a čestne komunikovať.

S pozdravom

poslanci Mestského zastupiteľstva v Žiline“

- 2. aby zabezpečil uverejnenie uvedenej výzvy vo februári 2016 v dostupných médiách nášho regiónu



Ing. Igor Choma, v.r.
primátor mesta Žilina

Za správnosť výpisu: Iveta Krížanová
Výpis vyhotovený: 17.08.2016

Zadávatel': Mesto Žilina
Námestie obetí komunizmu 3350/1
011 31 Žilina

Číslo spisu (objednávky): **Objednávka č. 201300563**

ZNÁLECKÝ POSUDOK

č. 289/2013

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty spoločnosti Šport park s.r.o.

Počet strán (z toho príloh): 210 (166)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

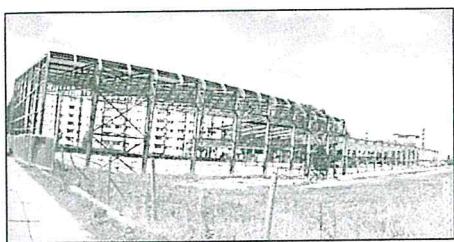
Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

- Pre navrhované využívanie stavieb je potrebné vykonať ich dostavbu v zmysle stavebného povolenia a schválenej projektovej dokumentácie.
- Vlastník pozemku ho nadobudol za účelom výstavby „multifunkčného športového areálu Karpatská Žilina“, a to aj v prípade prevodu vlastníckeho práva k pozemku na ďalší subjekt.
- Z predložených listín neboli zrejmé iné obmedzenia s využívaním nehnuteľností.
- V čase obhliadky neboli zistené riziká stavebnotechnického charakteru, ktoré by prípadne mohli vplývať na využívanie hodnotených nehnuteľností.

1.3. Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb

1.3.1 Stanovenie východiskovej hodnoty stavieb

SO 01 Športová hala, SO 02 Zázemie športovej haly, parc.č. 7845/1



Stavebný komplex Športcentrum Žilina je naprojektovaný ako ucelený súbor objektov pre šport a ich zázemia. Podľa stavebného povolenia pozostáva zo štrnástich samostatných stavieb a príslušenstva. Hlavnými časťami komplexu sú stavebné objekty SO 01 Športová hala a SO 02 Zázemie športovej haly. Zázemie športovej haly tvorí objekt SO 02.

Na stavbu je vydané rozhodnutie č.j. A 2009/01566-055/Hnl vydané v roku 2009. V čase obhliadky bola stavba rozostavaná, bola zhotovená nosná konštrukcia bez obalových konštrukcií – stien a strešného plášťa. Podrobné konštrukčno-materiálové riešenie a vybavenie hodnotených stavieb je uvedené z projektovej dokumentácie. Základné časti projektovej dokumentácie sú doložené v prílohách znaleckého posudku.

Popis stavby SO 01 - Športová hala:

Športová hala SO 01 je multifunkčná, obsahuje sedem oddelených priestorov - športovísk pre ľadový hokej, hokejbal, kontaktné športy, futsalové, florbalové, basketbalové a bedmintonové ihrisko. Súčasťou športovísk bude aj lezecká stena. Hala je navrhnutá ako jednopodlažná. Športová hala SO 01 sa skladá sa z dvoch hlavných objektov haly - A a B. Hala A je charakteristická štvorcovým pôdorysom, pultovou strechou a max. výškou 14,67 m nad podlahou. Hala B je charakteristická pozdĺžnym pôdorysom, sedlovou strechou a výškou v hrebeni 10,133 m nad podlahou. Súčasťou vnútorných priestorov budú divácke tribúny.

Konštrukčné a materiálové riešenie stavby, ktoré boli v čase obhliadky zhotovené:

- základy sú zhotovené ako železobetónové pätky, pod ktorými sú vŕtané pilóty, po obvode haly je zhotovený betónový monolitický základ,
- zvislé nosné konštrukcie a zastrešenie tvorí ocel'ová rámová konštrukcia, ocel'ové konštrukcie sú zhotovené zo zvarovaných I profilov, v úrovni strechy sú na nosných rámoch priebežné väznice systému Mestec, nosná konštrukcia je stužená vo všetkých rovinách diagonálnymi stužidlami, v hale A je nosná konštrukcia zastrešenia zhotovená z priehradových väzníkov, nosná konštrukcia jednej vnútornej deliacej steny bez opláštenia bola zhotovená v hale B,
- strecha na hale A má strechu pultový tvar, na hale B má strechu sedlový tvar, strešný plášť a krytina neboli v čase obhliadky zhotovené,
- nosná konštrukcia schodísk je ocel'ová, bočné schodnice sú z ocel'ových U profilov, schodiskové stupne sú zhotovené z ocel'ových plechov,
- podlaha v čase obhliadky nebola zhotovená, povrch terénu tvorí zhutnený násyp zo štrkodrvy,

- súčasti stavby sú ocelové nosné konštrukcie tribún, tribúny sú situované v interiéri haly ako nadúrovňové, v časti sú ukotvené do hlavnej nosnej konštrukcie haly a v časti majú vlastné podporné konštrukcie,
- rozvody inžinierskych sietí v prevažnej miere neboli zhotovené, v časti boli započaté práce na ležatých podzemných rozvodoch kanalizácie,
- vonkajšie obvodové steny ani strešná krytina neboli zhotovené.

Rozostavanosť a technický stav stavby SO 01:

V čase obhliadky bola stavba rozostavaná, bola zhotovená nosná konštrukcia bez obalových konštrukcií – stien a strešného plášťa. Ostatné konštrukcie a vybavenie stavieb v čase obhliadky neboli zhotovené. Stavebné práce boli prerušené v prvom štvrtroku roku 2012. V dôsledku tohto stavu je stavba celoročne vystavená vplyvom poveternosti. Zo strany zadávateľa znaleckého posudku bola predložená projektová dokumentácia vypracovaná pre ocelovú nosnú konštrukciu haly. Rozostavanosť stavby je stanovená odborným odhadom.

Všetky ocelové konštrukcie boli opatrené základným ochranným náterom. Ojedinele boli vizuálne identifikované lokálne prejavy korózie v počiatočnom štádiu. Technický stav rozostavanej stavby je dobrý, vizuálnou obhliadkou neboli zistené poškodenia, prípadne statické poruchy. Opatrenie stavby sa vzhľadom na dobu výstavby a jej stavebnú nedokončenosť nestanovuje.

Obstavaný priestor stavby

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
Časť A	
$Oz = (20 \cdot 2,5 \cdot 1 \cdot 2,18) + (7 \cdot 2,5 \cdot 1,0 \cdot 1,65) + ((2 \cdot (50,6 + 44,84)) \cdot 0,5 \cdot 1,15)$	247,63
Časť B	
$Oz = (2 \cdot 22 \cdot 2,5 \cdot 1,0 \cdot 2,10) + ((2 \cdot (126,26 + 33,84)) \cdot 0,5 \cdot 1,15)$	415,12
Vrchná stavba	
Časť A	
$Ov = 50,60 \cdot 44,84 \cdot ((10,016 + 0,55) + (4,65/2))$	29 248,44
Časť B	
$Ov = 126,26 \cdot 33,84 \cdot ((8,346 + 0,32) + (1,8/2))$	40 872,06
Obstavaný priestor stavby celkom	70 783,25

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

haly športové viacúčelové

KS:

1265 Budovy na šport

Rozpočtový ukazovateľ:

 $RU = 1\,507 / 30,1260 = 50,02 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie:

 $k_K = 0,948$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$50,60 \cdot 44,84 + 126,26 \cdot 33,84$	6541,54	Repr.	$((50,60 \cdot 44,84 \cdot 10,57) + (126,26 \cdot 33,84 \cdot 8,67)) / 6541,54$	9,329

Priemerná zastavaná plocha:

 $(6541,54) / 1 = 6541,54 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:

 $(6541,54 \cdot 9,329) / (6541,54) = 9,33 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

 $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 6541,54) = 0,9237$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

 $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 9,33) = 0,7859$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,10	8,80	11,13	95	10,57
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,05	24,15	30,53	60	18,32
3	Stropy	7,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	8,00	1,00	8,00	10,11	70	7,08
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,79	0	0,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,26	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,59	5	0,38
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,79	0	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,05	0,10	0,13	0	0,00
10	Schody	1,00	0,75	0,75	0,95	0	0,00
11	Dvere	3,00	0,10	0,30	0,38	0	0,00
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	6,32	0	0,00
14	Povrchy podláh	4,00	1,25	5,00	6,32	0	0,00
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	5,06	0	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,59	0	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,26	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,10	0,20	0,25	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,10	0,20	0,25	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,10	0,10	0,13	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,10	0,20	0,25	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,10	0,30	0,38	0	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	2,53	0	0,00
	Spolu	100,00		79,10	100,00		36,35

Rozostavanosť stavby: 36,35 %

Nedokončenosť stavby: 63,65 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 79,10 / 100 = 0,7910$ Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,214$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$ Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_M$ [€/m³] $VH = 50,02 \text{ €/m}^3 * 2,214 * 0,7910 * 0,9237 * 0,7859 * 0,948 * 1,02$ $VH = 61,4900 \text{ €/m}^3$

Technický stav

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO 01 Športová hala (časť A,B)	2013	0	80	80	0,00	100,00

Východisková a technická hodnota

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$70783,25 \text{ m}^3 * 61,4900 \text{ €/m}^3$	4 352 462,04
Nedokončenosť	$-63,65 \% \text{ z } 4\,352\,462,04$	-2 770 342,09
Východisková hodnota		1 582 119,95
Technická hodnota	$100,00 \% \text{ z } 1\,582\,119,95 \text{ €}$	1 582 119,95

Dokončenosť stavby: $(1\,582\,119,95\text{€} / 4\,352\,462,04\text{€}) * 100 \% = 36,35 \%$

SO 02 Zázemie športovej haly, parc.č. 7845/1**Popis stavby SO 02 - Zázemie športovej haly:**

Zázemie športovej haly tvorí dvojpodlažný objekt. Podzemné podlažie neobsahuje. Dispozične je to pozdĺžny jednotrakt. Centrálné schodisko je umiestnené v strednej časti. Stavba je prevádzkovo a komunikačne prepojená so susednou halou SO 01 v úrovni oboch podlaží. Stavba obsahuje najmä sociálne a hygienické priestory podporujúce prevádzku športovísk. Na prízemí sa nachádzajú šatne, umyvárky, sprchy, chodby, schodiská, vstupná recepcia, sklady športových potrieb, garáž, výmenníková stanica a technologická miestnosť. Na poschodí sa nachádza prevádzka tančiarne vrátane hygienického príslušenstva a šatní, kancelárie obsluhy, chodby, schodiská, spojená prevádzka baru s bowlingom a príslušenstvom.

Konštrukčné a materiálové riešenie stavby, ktoré boli v čase obhliadky zhotovené:

- základy sú zhotovené ako betónové pásy, vnútorný priestor tvoril zemný násyp
- podlaha v čase obhliadky nebola zhotovená, povrch terénu tvorí zhutnený násyp zo štrkodrvy,

Základný popis plánovaných konštrukcií a vybavenia:

- zvislé nosné konštrukcie sú kombinované, tvorené obvodovými murovanými stenami z tehlových blokov s monolitickými železobetónovými vencami, steny budú stužené monolitickými železobetónovými piliermi, spojených s prievlakmi,
- stropy sú monolitické železobetónové hrúbky 250 mm,
- zastrešenie tvorí plochá strecha,
- nosná konštrukcia schodísk je monolitická železobetónová,
- rozvody inžinierskych sietí v prevažnej miere neboli zhotovené, v časti boli započaté práce na ležatých podzemných rozvodoch,

Rozostavanosť a technický stav stavby SO 02:

V čase obhliadky bola stavba v počiatočnom štádiu výstavby, boli zhotovené základové konštrukcie. Ostatné konštrukcie a vybavenie v čase obhliadky neboli zhotovené. Stavebné práce boli prerušené v prvom štvrtroku roku 2012. V dôsledku tohto stavu, je stavba celoročne vystavená vplyvom poveternosti. K dispozícii bola projektová dokumentácia na celkové stavebné a architektonické riešenie stavby SO 02. Rozostavanosť stavby je stanovená odborným odhadom.

Technický stav rozostavanej stavby je dobrý, vizuálnou obhliadkou neboli zistené poškodenia, prípadne statické poruchy. Opatrenie stavby sa vzhľadom na dobu výstavby a jej stavebnú nedokončenosť nestanovuje.

Obstavaný priestor stavby

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy		
$Oz = 110,955 * 8,605 * 0,20$		190,95
Vrchná stavba		
$Ov = 110,955 * 8,605 * (3,43 + 3,77)$		6 874,33

Zastrešenie

Ov = 110,955*8,605*0,20

190,95

Obstavaný priestor stavby celkom

7 256,23

Stanovenie východiskovej hodnoty na mernú jednotku**Zatriedenie stavby:****JKSO:**

budovy pre telovýchovu - ostatné

KS:

2165 Budovy na šport

Rozpočtový ukazovateľ:RU = 2 349 / 30,1260 = 77,97 €/m³**Koeficient konštrukcie:**k_K = 1,158 (monolitická betónová tyčová)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	110,955*8,605	954,77	Repr. 3,43		3,43
Nadzemné	2	110,955*8,605	954,77	Repr. 3,77		3,77

Priemerná zastavaná plocha: $(954,77 + 954,77) / 2 = 954,77 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:** $(954,77 * 3,43 + 954,77 * 3,77) / (954,77 + 954,77) = 3,60 \text{ m}$ **Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 954,77) = 0,9451$ **Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,6) = 0,8833$ **Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	6,51	85	5,53
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	18,39	0	0,00
3	Stropy	10,00	1,00	10,00	9,29	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	1,00	9,00	8,36	0	0,00
5	Krytina strechy	3,00	1,20	3,60	3,35	0	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,93	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,10	6,60	6,13	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	3,07	0	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,86	0	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,79	0	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,79	0	0,00
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,65	0	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,30	3,90	3,62	0	0,00
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,72	0	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,30	6,50	6,04	0	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,30	2,60	2,42	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,30	2,60	2,42	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,30	2,60	2,42	0	0,00

22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,50	4,50	4,18	0	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	5,58	0	0,00
Ďalšie konštrukcie							
26	Garážové vráta	-	-	0,10	0,09	0	0,00
27	Vstavané zariadenie baru	-	-	0,50	0,46	0	0,00
Spolu		100,00		107,60	100,00		5,53

Rozostavanosť stavby: 5,53 %
 Nedokončenosť stavby: 94,47 %
 Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 107,60 / 100 = 1,0760$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,214$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]
 $VH = 77,97 \text{ €/m}^3 * 2,214 * 1,0760 * 0,9451 * 0,8833 * 1,158 * 1,02$
 $VH = 183,1522 \text{ €/m}^3$

Technický stav

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SO 02 Zázemie športovej haly	2013	0	80	80	0,00	100,00

Východisková a technická hodnota

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$7256,23 \text{ m}^3 * 183,1522 \text{ €/m}^3$	1 328 994,49
Nedokončenosť	$-94,47 \% \text{ z } 1\,328\,994,49$	-1 255 501,09
Východisková hodnota		73 493,40
Technická hodnota	$100,00 \% \text{ z } 73\,493,40 \text{ €}$	73 493,40

Dokončenosť stavby: $(73\,493,40 \text{ €} / 1\,328\,994,49 \text{ €}) * 100 \% = 5,53 \%$

Rekapitulácia východiskovej hodnoty stavieb

Názov	Východisková hodnota [€]
SO 01 Športová hala (časť A,B)	1 582 119,95
SO 02 Zázemie športovej haly	73 493,40
Celkom:	1 655 613,35

1.3.2 Stanovenie VŠH stavieb metódou polohovej diferenciácie

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný na podklade "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Faktory, ktoré vzhľadom na špecifický účel hodnotených stavieb nemajú vplyv na stanovenie všeobecnej hodnoty, majú hodnotu váhy rovnú 0.

Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, jeho polohu, technický stav nehnuteľností a predpokladaný záujem o kúpu nehnuteľnosti v predmetnej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,30 (na základe odborných skúseností).

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	KPDI	Váha v _i	Výsledok KPDI*v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,030	13	0,39
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	8	4,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti faktor bez vplyvu	III.	0,300	0	0,00
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby faktor bez vplyvu	III.	0,300	0	0,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám faktor bez vplyvu	III.	0,300	0	0,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, kábelová televízia	I.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,600	7	4,20
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	0,900	10	9,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby faktor bez vplyvu	V.	0,030	0	0,00

15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,030	20	0,60
Spolu				155	65,52

Všeobecná hodnota stavieb

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 65,52 / 155$	0,423
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 1\,655\,613,35 \text{ €} * 0,423$	700 324,45 €

1.3.3 Stanovenie VŠH pozemku metódu polohovej diferenciácie

Pozemok bol v čase obhliadky v časti zastavaný rozostavanou stavbou športovej haly. Výstavba sa realizuje na základe rozhodnutia č.j. A 2009/01566-055/HnI, na stavbu ŠportCentrum Žilina. Výstavba ostatných stavieb ŠportCentra v čase obhliadky nebola začatá.

Pozemok aj okolie je rovinné. Dostupné sú mestské rozvody inžinierskych sietí, ktoré pozostávajú z verejných rozvodov vody, kanalizácie, zemného plynu, elektro a telekomunikačných rozvodov. Prístup k stavbe je z verejnej komunikácie z Rosinskej cesty a Zvolenskej ulice.

Grafické zobrazenie pozemku – parc.č. 7845/2 v katastrálnej mape zobrazuje stav pre začatím výstavby. Pôdorys stavby multifunkčnej športovej haly na pozemku – parc.č. 7845/2 nie je v katastrálnej mape zakreslený, prípadne existujúci geometrický plán na zameranie rozostavanej stavby nebol k dispozícii.

Parcela	Druh pozemku	Podiel	Výmera [m²]
7845/4	ostatná plocha	1/1	15 771,00

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

$VH_M = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient vš. situácie	5. obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov	1,25
k_v koeficient intenzity využitia	3. bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi	1,00
k_D koeficient dopr. vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (napr. rozvody vodovodu, kanalizácie, zemného plynu, elektro, telekomunikácie, teplovod)	1,50
k_Z koeficient pov. faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient red. faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

Všeobecná hodnota pozemku

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,25 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,2500
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 2,2500$	59,76 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 15\,771,00 \text{ m}^2 * 59,76 \text{ €/m}^2$	942 474,96 €

Rekapitulácia všeobecnej hodnoty nehnuteľností

Názov	Všeobecná hodnota na úrovni s DPH [€]
Stavby	
SO 01 Športová hala (časť A,B)	669 236,74
SO 02 Zázemie športovej haly	31 087,71
Spolu stavby	700 324,45
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 7845/4 (15 771 m ²)	942 474,96
Všeobecná hodnota nehnuteľností spolu	1 642 799,41

slovom: **jedenmiliónšesťstoštyridsaťdvatisíc sedemstodieväťdesiatdeväť 41/100 EUR**

2. OBSTARÁVANÝ MAJETOK

Obstarávaný majetok bol vzhľadom na svoj charakter ohodnotený znalcami zo znaleckého odboru Stavebníctvo a je zahrnutý do kapitoly „1. Nehnuteľnosti a stavby.“

Mestský úrad Žilina

Zašlano:

Dátum doručenia: 27-07-2015

Číslo/číslo: 6 35 613

Podpis prílohy:

Číslo spisu:

Ing. Igor Choma
primátor mesta Žilina

Mestský úrad v Žiline
Námestie obetí komunizmu 1
011 31 Žilina

V Žilina, dňa 21.07.2015

Vážený primátor mesta Žilina,

už niekoľko týždňov prebieha komunikácia medzi spoločnosťou SIRS - Development, a.s. so sídlom Framborská 12, Žilina 010 01 IČO: 36 751 804, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vložka č. 10584/I. (ďalej len „SIRS - Development, a.s.“), Žilinskou parkovacou spoločnosťou, s.r.o., so sídlom Košická 2, 010 65 Žilina, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka č. 13786/I. (ďalej len „Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o.“) a Mestom Žilina v intenciách odsúhlasenia textácie a následne uzatvorenie Kúpnej zmluvy medzi Žilinskou parkovacou spoločnosťou, s.r.o. v postavení zmluvnej strany ako „Predávajúci“ a spoločnosťou SIRS - Development, a.s. v postavení zmluvnej strany ako „Kupujúci“, ktorej predmetom je prevod vlastníckych práv k objektu Parkovacieho domu, t.j. podzemného parkoviska na ul. Kálov so súp. č. 6682, postavený na parcelách KN č. 5749/1, 5750/3 a 570/9, zapísaný na LV č. 7926 pre Okres Žilina, obec Žilina, katastrálne územie Žilina a to za cenu určenú znaleckým posudkom č. 272/2013 zo dňa 23.10.2013 vypracovaným Ústavom súdneho inžinierstva ŽU v Žiline, t.j. za sumu 6.990.000 Eur s DPH (ďalej v texte ako „Kúpna zmluva“).

Upozorňujeme Vás, že už tento postup je nad rámec zákona, nakoľko bolo na riadnom valnom zhromaždení Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o. konanom dňa 31.10.2014 nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných spoločníkov prijaté uznesenie č. 5, ktorým sa schválil predaj Parkovacieho domu v zmysle Uznesenia mestského zastupiteľstva mesta Žilina č. 32/2013 konaného dňa 18.03.2013 a Uznesenia mestského zastupiteľstva mesta Žilina č. 79/2014 konaného dňa 30.06.2014 a obaja konatelia Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o. sú týmto vyššie uvedeným uznesením viazaní. Napriek týmto skutočnostiam, ktoré sú nad rámec požiadaviek právnych predpisov sme sa tomuto postupu prispôbili.

V rámci dosiahnutia spoločného konsenzu boli absolvované viaceré stretnutia a prebehla rozsiahla e-mailová komunikácia medzi zúčastnenými stranami. Boli akceptované a do Kúpnej zmluvy zapracované všetky pripomienky zo strany mesta Žilina a podarilo sa nám vytvoriť finálnu textáciu predmetnej Kúpnej zmluvy. Aj napriek vyššie popísanému priebehu a vytvoreniu finálnej verzie Kúpnej zmluvy boli zaslané ďalšie pripomienky zo strany mesta Žilina, o ktorých sa predtým nikto nezmienil, že by mali byť obsahom Kúpnej zmluvy. Takýto postup mesta Žilina považujeme za neprofesionálny a mimoriadne neštandardný, lebo obchádza základné dojednané pravidlá. Takéto konanie mesta Žilina považujeme za netransparentné a nekorektné, ktoré zároveň presahuje hranice šikanovania.

V zmysle vyššie popísaného konania mesta Žilina Vás opätovne upozorňujem, že Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o. ma viaceré splatné záväzky a takýmto nedôvodným obštrukčným spôsobom mesto Žilina zabráňuje uskutočneniu predaja majetku Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o. za cenu, ktorá je v porovnaní s trhovou väčšia, a týmto postupom zvoleným mestom Žilina vzniká primárne škoda Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o. a sekundárne vzniká škoda aj jej spoločníkom. Na viac považujeme za potrebné Vás upozorniť, že s vysokou pravdepodobnosťou neexistuje iný záujemca o kúpu predmetnej nehnuteľnosti. Naša spoločnosť ako spoločník Žilinskej parkovacej spoločnosti prejavila záujem o odkúpenie predmetnej nehnuteľnosti aj s úmyslom vyriešiť platobné problémy v tejto spoločnosti. Mesto Žilina do dnes neprejavilo záujem akokoľvek prispieť k riešeniu vzniknutej situácie a obštrukčné konanie mesta Žilina je pre našu stranu nepochopiteľné.

Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o. sa nachádza momentálne v stave, kedy nie je schopná splácať svoje záväzky. Konaním mesta Žilina sa nepochybne oddaľuje možnosť vyplatiť splatné záväzky, čím vznikajú zbytočné náklady na úrokoch z omeškania a trovách konania. Súčasne je tu aj druhá časť vznikajúcej škody v podobe nemožnosti predaja majetku Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o. (za viac ako trhovú cenu!) a je vysoko pravdepodobné, že v prípade predaja majetku iným spôsobom ako je napríklad dobrovoľná dražba, verejná obchodná súťaž prípadne exekučné konanie bude celkový peňažný výnos nižší pre Žilinskú parkovaciu spoločnosť, s.r.o. ako aj pre obidvoch spoločníkov spoločnosti. Podľa nášho názoru mesto Žilina koná obštrukčne a nepriamo je týmto konaním Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o. nútená získať finančné zdroje externou pôžičkou.

Mesto Žilina sa svojimi neopodstatnenými pripomienkami k finálnej verzii Kúpnej zmluvy usiluje vecné a právne spájať veci, ktoré nemajú tendenciu sa spájať, resp. sú nespojiteľné. V tomto konkrétnom prípade ide o uzatvorenie Kúpnej Zmluvy medzi Žilinskou parkovacou spoločnosťou, s.r.o. v postavení zmluvnej strany ako „Predávajúci“ a spoločnosťou SIRS - Development, a.s. v postavení zmluvnej strany ako „Kupujúci“, ktorej predmetom je prevod vlastníckych práv k objektu Parkovacieho domu a nakladanie s výnosom z takéhoto predaja môže byť výlučne predmetom rokovania na valnom zhromaždení Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o. a nie ako súčasť predmetnej Kúpnej zmluvy.

Komplexné riešenie všetkých záväzkových vzťahov bolo mestom Žilina odmietnuté dňa 30.06.2014 uznesením č. 79/2014 k Návrhu na vysporiadanie vzájomných vzťahov medzi Mestom Žilina a skupinou SIRS, kde Mestské zastupiteľstvo v Žiline schválilo návrh poslanca Petra Ničíka predložený Návrh neschváliť a každý spoločný prienik aktivít Mesta Žilina a aktivít p. Trabelssieho riešiť jednotlivo. V zmysle uvedeného nerozumieme postupu primátora mesta Žilina, nakoľko bol samotným mestským zastupiteľstvom zaviazaný „každý spoločný prienik aktivít Mesta Žilina a aktivít p. Trabelssieho riešiť jednotlivo“.

Vážený primátor mesta Žilina,

v závere tohto listu Vás vyzývame, aby ste zvolil postup buď komplexného, alebo jednotlivého riešenia. Navonok totiž vzbudzujete dojem, že nechcete komplexné ani jednotlivé riešenie a v prípade, že je to tomu tak, nebudeme strácať čas na jednej ani na druhej strane. Zároveň si Vás dovoľujeme upozorniť, že návrh našej spoločnosti na kúpu predmetnej nehnuteľnosti je časovo obmedzený do dňa 05.08.2015. v prípade, že do tohto termínu sa nepodarí uzatvoriť kúpnu zmluvu považujte náš návrh za bezpredmetný.

S pozdravom,


SIRS - Development, a.s.
zast. Róbert Šátek, predseda predstavenstva

Ad.

Ing. Pavol Koniarik

Donátová 1118/4

Teplička nad Váhom 013 01

V Žilina, dňa 21.07.2015

Vážny konateľ Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o.,

ako iste viete, už niekoľko týždňov prebieha rozsiahla komunikácia medzi našou spoločnosťou, Žilinskou parkovacou spoločnosťou, s.r.o., so sídlom Košická 2, 010 65 Žilina, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka č. 13786/L (ďalej len „Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o.“) a Mestom Žilina v intenciách odsúhlasenia textácie a následne uzatvorenie Kúpnej zmluvy medzi Žilinskou parkovacou spoločnosťou, s.r.o. v postavení zmluvnej strany ako „Predávajúci“ a spoločnosťou SIRS - Development, a.s. v postavení zmluvnej strany ako „Kupujúci“, ktorej predmetom je prevod vlastníckych práv k objektu Parkovacieho domu, t.j. podzemného parkoviska na ul. Kálov so súp. č. 6682, postavený na parcelách KN č. 5749/1, 5750/3 a 570/9, zapísaný na LV č. 7926 pre Okres Žilina, obec Žilina, katastrálne územie Žilina a to za cenu určenú znaleckým posudkom č. 272/2013 zo dňa 23.10.2013 vypracovaným Ústavom súdneho inžinierstva ŽU v Žiline (ďalej v texte ako „Kúpna zmluva“).

Takýto postup je nad rámec zákona, nakoľko bolo na riadnom valnom zhromaždení Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o. konanom dňa 31.10.2014 nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných spoločníkov prijaté uznesenie č. 5, ktorým sa schválil predaj Parkovacieho domu v zmysle Uznesenia mestského zastupiteľstva mesta Žilina č. 32/2013 konaného dňa 18.03.2013 a Uznesenia mestského zastupiteľstva mesta Žilina č. 79/2014 konaného dňa 30.06.2014.

V rámci dosiahnutia spoločného konsenzu odsúhlasenia finálnej koncepcie Kúpnej zmluvy boli absolvované viaceré stretnutia a prebehla rozsiahla e-mailová komunikácia medzi zúčastnenými stranami. Boli akceptované a do Kúpnej zmluvy zapracované všetky pripomienky zo strany mesta Žilina a podarilo sa nám vytvoriť finálnu textáciu predmetnej Kúpnej zmluvy.

V zmysle platných právnych predpisov je konateľ povinný vykonávať svoju funkciu s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami spoločnosti a jej spoločníkov. Výkon funkcie s odbornou starostlivosťou sa vzťahuje na všetky povinnosti uložené konateľom zákonom, spoločenskou zmluvou, stanovami alebo rozhodnutím valného zhromaždenia. Konateľ je vždy viazaný vôľou väčšiny spoločníkov za predpokladu, že takýmto rozhodnutím väčšina spoločníkov nedošlo k zneužitiu práv spoločníka podľa § 56a ods. 1 Obchodného zákonníka.

V prípade, ak valné zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných spoločníkov schválilo predaj nehnuteľností a odsúhlasilo cenu určenú znaleckým posudkom, ktorý je hlavným nástrojom na posúdenie hodnoty nehnuteľnosti, je konateľ viazaný sa riadiť vôľou väčšiny spoločníkov a akceptovať toto rozhodnutie valného zhromaždenia. Nesplnenie pokynu valného zhromaždenia, ktorý nie je protiprávny, zakladá právo spoločnosti na náhradu škody spôsobenú konateľom.

Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o. sa nachádza momentálne v stave, kedy nie je schopná splácať svoje záväzky. Neuzatvorením finálnej verzie predmetnej Kúpnej zmluvy sa nepochybne oddiaľuje možnosť vyplatiť splatné záväzky, čím vznikajú zbytočné náklady na úrokoch z omeškania a trovách konania. Súčasne je tu aj druhá časť vznikajúcej potenciálnej škody v podobe nemožnosti predaja majetku Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o. (za viac ako trhovú cenu!) a je vysoko pravdepodobné, že v prípade predaja majetku iným spôsobom, ako je napríklad dobrovoľná dražba, verejná obchodná súťaž prípadne exekučné konanie, bude celkový peňažný výnos nižší a tým vzniká primárne škoda Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o. a sekundárne vzniká škoda aj jej spoločníkom.

SIRS - Development, a.s., so sídlom Framborská 12, Žilina 010 01 IČO: 36 751 804, zapísaná
v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vložka č. 10584/L (ďalej len ako „SIRS -
Development, a.s.“)

Konateľ zodpovedá za škodu spôsobenú pri výkone svojej funkcie, ktorú spôsobil tým, že porušil svoje povinnosti. Porušenie sa môže týkať povinností uložených konateľom zákonom, spoločenskou zmluvou, stanovami alebo rozhodnutím valného zhromaždenia.

Upozorňujeme Vás, že ak neuzatvorením Kúpnej zmluvy vzniknú Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o. škody, ako jeden zo spoločníkov tejto spoločnosti bude naša spoločnosť nútená uplatniť si náhradu škody voči Vašej osobe.

Vážený konateľ Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o.,

v zmysle vyššie uvedeného Vás vyzývame, aby ste sa v lehote 3 dní odo dňa doručenia tohto listu vyjadrili, či predmetnú Kúpnu zmluvu podpíšete, alebo nepodpíšete. V 5. deň odo dňa doručenia tohto listu bude v sídle Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o. Košická 2, Žilina 010 01 pripravená finálna verzia Kúpnej zmluvy, ktorá bude prichystaná na Váš podpis.

S pozdravom,

/SIRS - Development, a.s.
zast. Róbert Šátek, predseda predstavenstva



Mesto Žilina

Námestie obetí komunizmu 1
011 31 Žilina

Žilina, 16.8.2016

Vec:

K zmluve o prevádzke parkovísk a poskytovaní služieb pri prevádzke parkovísk zo dňa 6.6.2013

Vážená spoločnosť,

na základe uznesenia č. 117/2016 zo dňa 28.6.2016 Mestské zastupiteľstvo v Žiline žiada ukončenie zmluvy o prevádzke parkovísk a poskytovaní služieb pri prevádzke parkovísk zo dňa 6.6.2003 so Žilinskou parkovacou spoločnosťou, s.r.o.

Na základe takto prejavenej vôle poslancov Mestského zastupiteľstva v Žiline ako aj nami už skôr deklarovaného záujmu skrátiť trvanie uvedenej zmluvy (listom zo dňa 9.1.2013 sme navrhovali skrátiť jej trvanie na 10 rokov) si Vás dovoľujeme požiadať o stanovisko k nášmu návrhu a uvedenie Vašich podmienok. Spoločným záujmom vedenia mesta ako aj poslancov Mestského zastupiteľstva v Žiline (napr. aj podľa uznesenia č. 79/2014 zo dňa 30.6.2014) je nájsť cestu k ukončeniu tohto zmluvného vzťahu, uzavretého v minulosti, vzájomnou dohodou bez sankcií Mestu Žilina. Sme presvedčení, že takýto krok by bol pozitívne prijatý aj samotnými obyvateľmi mesta.

S úctou



Ing. Igor Choma
primátor

Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o.
Košícká 2
010 01 Žilina



Žilinská parkovacia spoločnosť s.r.o.

Košická 2, 010 65 Žilina

Zapísaná v OR Okresný súd Žilina, Oddiel: Sro Vložka č. 13786/L

Mestský úrad Žilina

Vybavuje:

Dátum

doručenia:

12.09.2016

Číslo zápisu:

C-43 973

Počet príloh:

Číslo spisu:

RH000226741SK



Mesto Žilina

Námestie obetí komunizmu 1

011 31 Žilina

VÁŠ LIST ZNAČKY/ZO DŇA

NAŠA ZNAČKA

OP-610//2016

VYBAVUJE LINKA

Taška /041-5004496

ŽILINA

7.09.2016

Vec: Odpoveď na list zo dňa 16.08.2016

Vážené Mesto Žilina,

v nadväznosti na Váš list zo dňa 16.08.2016 doručený našej spoločnosti dňa 18.08.2016, v ktorom nás vyzývate na zaujatie stanoviska k uzneseniu Mestského zastupiteľstva v Žiline č.117/2016 zo dňa 28.6.2016 uvádzame nasledovné stanovisko:

Zmluva o prevádzke parkovísk a poskytovaní služieb pri prevádzke parkovísk zo dňa 06.06.2003 v znení dodatku č. 1 zo dňa 24.11.2003, dodatku č. 2 zo dňa 3.5.2006 a dodatku č. 3 zo dňa 11.9.2006 vrátane Dohody o úprave vzájomných práv a povinností zo dňa 11.2.2008 (spolu ďalej ako „zmluva“) je uzavretá platne a v súčasnosti účinná. Zmluva je uzavretá na dobu určitú a to na dobu 20 rokov. Prevádzkovateľ v súvislosti s touto dobou plní svoje zmluvné povinnosti a plánuje svoju činnosť, preto nevidíme dôvod na ukončenie zmluvy.

Zároveň sme však ochotní rokovať o riešení aktuálnych problémov a situácii formou dodatkov.

Čo sa týka ukončenia zmluvy dohodou, Váš list neobsahoval konkrétne návrhy riešenia, preto sa k tomuto nevieme detailnejšie vyjadriť.

S pozdravom



ŽILINSKÁ
PARKOVACIA
SPOLOČNOSŤ, s.r.o.
Košická 2, 010 65 Žilina
IČO: 36 407 470, IČ DPH: SK2020107661

③

Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o.

Ing. Milan Taška, prokurista

IČO: 36 407 470

IČ DPH: SK2020107661

DIČ: 2020107661

tel./fax.: +421 41 5004494

mail: sekretariat@parkovaniezilina.sk



Mesto Žilina

Námestie obetí komunizmu 1
011 31 Žilina

V Žiline, dňa 05.11.2015
53207/2015-22019/2015-OPM-GE

VEC:

Výzva na vydanie bezdôvodného obohatenia

Vážená spoločnosť,

Dňa 01.10.2008 uzatvorilo mesto Žilina ako prenajímateľ s pôvodným nájomcom spoločnosťou SIRS- Development, a.s. nájomnú zmluvu č. 300/právne/2008 v znení dodatku č.1 zo dňa 01.10.2008 a dodatku č. 2 zo dňa 15.10.2009 (ďalej len „zmluva“), ktorá bola uzatvorená na dobu neurčitú. Dodatkom č.1 k nájomnej zmluve došlo k zmene účastníkov na strane nájomcu a to tak, že pôvodný nájomca vystúpil zo zmluvného vzťahu a na jeho miesto nastúpila ako nájomca spoločnosť MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s. Na základe predmetnej zmluvy Vám boli za účelom vykonania stavebných prác pre „Obchodné centrum HRAD“ prenajaté časti nehnuteľností bližšie špecifikované v situačnom výkrese, ktorý tvoril neoddeliteľnú časť zmluvy. V zmysle čl. 4 zmluvy bola cena nájmu za užívanie nehnuteľností stanovená dohodou v celkovej výške 1332,70,-eur/mesačne, ktorú ste boli povinná uhrádzať na účet prenajímateľa najneskôr do 15. dňa v danom mesiaci.

Vzhľadom na to, že ste využili v zmysle bodu 1 čl. 6 zmluvy svoje právo ukončiť zmluvný vzťah výpoveďou, nájomný vzťah bol v zmysle bodu 2 čl.6 zmluvy ukončený k 31.12.2011.

V zmysle §451 ods.1 Občianskeho zákonníka „kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.“

V zmysle §451 ods.2 Občianskeho zákonníka „bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako ja majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.“

Vzhľadom na vyššie uvedené ustanovenia Občianskeho zákonníka je zrejmé, že od 01.01.2012 užívate jednotlivé časti nehnuteľností, ktoré boli predmetom zmluvy bez právneho titulu a teda sa bezdôvodne obohacujete na úkor mesta Žilina. Majetková ujma, ktorou došlo k bezdôvodnému obohateniu predstavuje za obdobie od 01.01.2012 do 31.10.2015 sumu **61 304,20,-eur** (46mesiacov x1332,70).

S poukazom na vyššie uvedené si Vás dovoľujeme vyzvať, aby ste majetkový prospech vo výške 61 304,20,-eur, ktorým ste sa na úkor mesta Žilina v časovom období od 01.01.2012 do 31.10.2015 bezdôvodne obohatili, uhradili na číslo účtu mesta Žilina 0330353001/5600 v lehote do 15 dní odo dňa doručenia tejto výzvy.

V opačnom prípade, budeme nútení obrátiť sa so svojim nárokom na príslušný súd a podniknúť všetky právne kroky smerujúce k uplatneniu nášho nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia.

S pozdravom



Ing. Igor Choma
primátor

MIRAGE SHOPPING CENTER, a. s.
Ing. George Trabelssie
Framborská 12
010 01 Žilina

Mestský úrad Žilina

Vybavuje:

Dátum
doručenia: 20 -11- 2015

Číslo záznamu: C-56046

Počet príloh:

Číslo spisu:

Mesto Žilina

Námestie obetí komunizmu 1

011 31 Žilina

V Žiline, dňa 19.11.2015

Vec: Odpoveď na výzvu na vydanie bezdôvodného obohatenia

Vážené Mesto Žilina,

Dňa 10.11.2015 nám bola doručená výzva Mesta Žilina (ďalej len „Mesto“) na vydanie bezdôvodného obohatenia, ku ktorému má dochádzať na tom skutkovom a právnom základe, že spoločnosť MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s. bez právneho dôvodu užíva nehnuteľnosti vo vlastníctve Mesta. K užívaniu bez právneho dôvodu v zmysle § 451 Občianskeho zákonníka má dochádzať po tom, ako v zmysle bodu 1 čl. 6 Zmluvy zo dňa 1.10.2008 v spojení s Dodatkom č. 2 k Zmluve zo dňa 15.10.2009, bola zo strany nájomcu Nájomná zmluva č. 300/právne/2008 vypovedaná.

V doručenej výzve si Mesto uplatňuje nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 61.304,20 Eur za 46 mesiacov x 1.332,70 Eur.

K tomuto výpočtu uvádzame nasledovné.

Je zrejmé, že Mesto pri výpočte bezdôvodného obohatenia vychádza z nájomnej zmluvy z roku 2008, ktorá však pre určenie výšky bezdôvodného obohatenia nie je smerodajná. Pozemky, ktoré boli predmetom nájomnej zmluvy v súčasnosti nekorešpondujú s reálnym zastavaným územím.

Konkrétne v predmetom zmluve boli:

- časť parc. registra „C“ parc. č.5750/1 o výmere 22,68 m² (Plocha A)
 - časť parc. registra „C“ parc. č.5749/2 o výmere 53,97 m² (Plocha B)
 - časť parc. registra „C“ parc. č.5747 o výmere 101,89 m² (Plocha C)
 - časť parc. registra „C“ parc. č.5747 o výmere 26,38 m² (Plocha D)
 - časť parc. registra „C“ parc. č.5750/1 o výmere 126,38 m² (Plocha E)
- celková prenajatá plocha predstavovala **331,30 m²**.

K uvedenému je potrebné poznamenať, že stav v čase podpísania nájomnej zmluvy bol značne odlišný od stavu, v ktorom sa zastavané územie nachádza v súčasnosti. Konkrétne napr. Plocha E bola v čase podpisu zmluvy a následnej výstavby obchodného centra použitá len ako stavebná plocha zvislých konštrukcií a v súčasnosti je nezastavaná, uvedená do pôvodného stavu a bez akéhokoľvek zásahu. Plocha C a D bola geometrickým plánom prerozdelená a v súčasnosti je časť obchodného centra, ktorá bola pôvodne označená Plochou C a Plochou D geometricky zameraná pod novými výmerami a novými parcelnými číslami, kde rovnako výmera zastavanej plochy je odlišná od stavu v čase trvania nájomnej zmluvy.

Na základe vyššie uvedeného preto Vami uvedenú výšku bezdôvodného obohatenia neakceptujeme považujeme ju za neprimeranú a nekorešpondujúcu s reálnym stavom.



Ďalej poznamenávame, že už niekoľko rokov sa v rámci skupiny SIRS snažíme vysporiadať naše vzťahy a urovnať vzniknutú situáciu, avšak Mesto bezdôvodne odmieta akékoľvek rokovania riešenia.

Spoločnosť SIRS- Development, a.s. rovnako disponuje pozemkami, ktoré sú t.č. zastavané pozemnými komunikáciami, ktoré bez právneho dôvodu i keď vo verejnom záujme využíva Mesto. Spoločnosť SIRS- Development, a.s. má rovnako nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, ktoré si však k dnešnému dňu neuplatnilo, pretože verí, že spoločne dospejeme k riešeniu, ktoré je obojstranné uspokojivé.

Týmto krokom však Mesto núti spoločnosť SIRS- Development, a.s. pristúpiť k riešeniu rovnakými metódami, a preto zvážime rovnaké kroky na uplatnenie našich nárokov.

S úctou



MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s.

Ing. George Trabelssie, člen predstavenstva



Mesto Žilina

Námestie obetí komunizmu 1
011 31 Žilina

Žilina, 17.8.2016

Vec:

Užívanie pozemkov Mesta Žilina bez právneho dôvodu

Vážená spoločnosť,

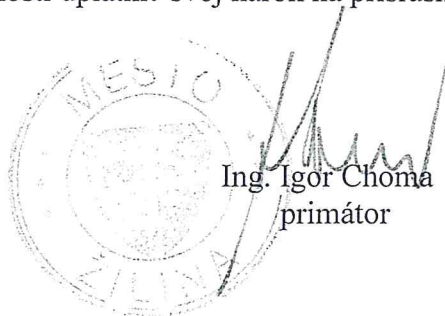
vo svojom liste zo dňa 19.11.2015 ste nepopreli, že užívate časť pozemkov pod OC MIRAGE bez platného právneho dôvodu. Uvádzame tiež, že Mesto Žilina Vám v minulosti poskytlo pre užívanie týchto pozemkov nájomný vzťah, ale bola to spol. MIRAGE SHOPPING CENTER, a. s., ktorá jednostranne bez udania dôvodu ukončila tento nájomný vzťah. Existujúci stav teda nebol zapríčinený Mestom Žilina. Užívanie niektorých pozemkov Mesta Žilina bez užívacieho titulu bolo verejne potvrdené napr. aj členom predstavenstva spoločnosti.

Preto s poukazom na

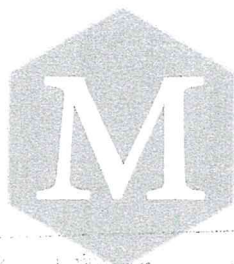
- uznesenie Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 22/2016 zo dňa 15.2.2016 a v ňom formulovanú požiadavku na úhradu náhrady za užívanie pozemkov mesta,
- uznesenie Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 177/2015 zo dňa 28.9.2015,
- verejne prezentované zámery rozšíriť existujúce OC MIRAGE,
- spoločnosťou nepopreté užívanie pozemkov mesta bez právneho dôvodu

si Vás dovoľujeme požiadať uvedenie konkrétneho spôsobu ako navrhujete uhradiť bezdôvodné obohatenie za užívanie pozemkov mesta bez právneho dôvodu; ak máte výhrady k výške bezdôvodného obohatenia, očakávame Vaše konkrétne a konštruktívne vyjadrenie. Odpoveď si dovoľujeme očakávať v krátkom čase. V prípade, že nemáte záujem finančne vysporiadať (uhradiť) náhradu za užívanie pozemkov mesta bez právneho dôvodu, budeme musieť aj s poukazom na vyššie uvedené skutočnosti uplatniť svoj nárok na príslušnom súde.

S úctou


Ing. Igor Choma
primátor

MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s.
Framborská 12
010 01 Žilina



MIRAGE
SHOPPING CENTER

Mestský úrad Žilina	
Vyrobujúci:	
Datum doručenia:	12.09.2016
Číslo zápisu:	C - 44002
Podiel príloh:	
Číslo spisu:	

Mesto Žilina
Námestie obetí komunizmu 1
011 31 Žilina

V Žiline, dňa 12.09.2016

Vec: Odpoveď na list zo dňa 17.8.2016

Vážené Mesto Žilina,

V nadväznosti na našu písomnú komunikáciu, naposledy váš list zo dňa 17.8.2016 by sme chceli ako člen skupiny SIRS reagovať na váš posledný list, v ktorom nás vyzývate na určenie spôsobu úhrady bezdôvodného obohatenia.

Vzhľadom k tomu, že do dnešného dňa nedošlo k ani len čiastočnému riešeniu vzájomných vzťahov ohľadne vyporiadania pozemkov, rovnako ste nereflektovali na náš návrh na zmenu pozemkov, navrhujeme aby boli naše vzájomné vzťahy riešené formou trvale odplatne zriadeného alebo nájomného vecného bremena, a to pre všetky nižšie uvedené nehnuteľnosti.

Spoločnosť SIRS zriadi vecné bremeno v prospech Mesta Žilina na nasledovné parcely č.:

- 1945/12 o výmere 451 m² (pozemok pri AS Žilina- križovatka Hviezdoslavova-1.Mája),
- 1945/13 o výmere 311 m² (pozemok pri AS Žilina- križovatka Milcova-1.Mája),
- 4988/-- o výmere 2755 m² (chodníky pred športovou halou vyčlenené z parcely 4988/1) a

Mesto Žilina zriadi vecné bremeno v prospech spoločnosti SIRS na nasledovné parcely č.:

- 5747/3 o výmere 170 m² (pozemok pod OC Mirage - pri LŠU),
- 5748/3 o výmere 2 m² (pozemok pod OC Mirage - pri Farských schodoch),
- 5749/12 o výmere 52 m² (pozemok pod OC Mirage – pri budove ČSOB),
- 5750/3 o výmere 124 m² (pozemok pod OC Mirage – pri vjazde do OC Mirage),
- 5750/9 o výmere 161 m² (pozemok pod OC Mirage – pri vjazde do OC Mirage),
- 1724/8 o výmere 1652 m² (pozemok pod OC Mirage – pri Hlinkovom námestí pod nadzemnou stavbou OC Mirage),
- 1724/10 o výmere 427 m² (pozemok pod OC Mirage – pri hlavnom vstupe z Hlinkovho námestia pod nadzemnou stavbou OC Mirage),
- časť parcely 1724/11 o výmere 280 m² (pozemky pod OC Mirage – Kálov, nová parcela pod cestou).

Zdôrazňujeme, že skupina SIRS Mestu ponúka k užívaniu parcely o rozlohe 3517 m² za parcely o rozlohe 2868 m², čím Mesto získava právo k užívaniu pozemkov väčších o 649 m².



Ako člen skupiny SIRS poukazuje na to, že mesto užíva bezodplatne nehnuteľnosti vo vlastníctve skupiny SIRS, čím sa bezdôvodne obohacuje, pričom nedošlo k žiadnej reálnej dohode a vysporiadaniu tohto stavu, preto žiadame o seriózne zaujatie stanoviska a konečnému vyriešeniu prvej fázy vysporiadania, na základe nami predloženého návrhu.

Veríme, že doriešenie aktuálneho stavu dospeje k obojstrannej spokojnosti.

S úctou



MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s.

Ing. George Trabelssie
člen predstavenstva