

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie pre
Mestské zastupiteľstvo v Žiline

Číslo materiálu: ____/2024

K bodu programu

NÁVRH NA SCHVÁLENIE UZATVORENIA KÚPNEJ ZMLUVY NA POZEMOK O VÝMERE 15 771 M² NA KARPATSKEJ ULICI V ŽILINE, UZATVORENIA KÚPNEJ ZMLUVY, NA ZÁKLADE KTOREJ SPRÁVA ŠPORTOVÝCH ZARIADENÍ MESTA ŽILINA, S.R.O. NADOBUDNE ROZOSTAVANÝ SKELET VIACÚČELOVEJ ŠPORTOVEJ HALY, ZMLUVY O PREVODE OBCHODNÉHO PODIELU MESTA ŽILINA V OBCHODNEJ SPOLOČNOSTI ŽILINSKÁ PARKOVACIA SPOLOČNOSŤ, S.R.O. A ZMLUVY O VYSPORIADANÍ NÁROKOV POSTÚPENÍM, ZAPOČÍTANÍM A UROVNANÍM VZÁJOMNÝCH POHĽADÁVOK

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál
4. Prílohy
 - č. 1 zoznam dokumentácie
 - č. 2 zoznam sporných pohľadávok

Materiál prerokovaný v:

Komisii finančnej a majetkovej
Komisii športu
Komisii životného prostredia
Komisii územného plánovania a výstavby

Predkladá:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor mesta

Zodpovedný za vypracovanie:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor mesta

Žilina, 24. september 2024

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2024

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. schvaľuje

1. uzatvorenie kúpnej zmluvy (pozemok pod skeletom) s týmito podstatnými náležitosťami:

- a) **zmluvné strany:** **ŠPORT PARK, s.r.o.**, Framborská 12, 010 01 Žilina, IČO: 44 818 645, štatutárny orgán: John Trabelssie, konateľ (predávajúci) a **mesto Žilina** so sídlom: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00 321 796, štatutárny orgán: Mgr. Peter Fiabáne (kupujúci),
- b) **predmet kúpy:** pozemok KN-C parc. č. 7845/4, ostatná plocha o výmere 15 771m², ktorý je zapísaný na LV č. 8543 pre okres Žilina, obec Žilina, katastrálne územie Žilina nachádzajúci sa na Karpatskej ulici v Žiline ako aj všetko príslušenstvo, časti, súčasti a súvisiace vnútorné a vonkajšie úpravy pozemku. Spolu s pozemkom sa prevádzajú aj prípadné dočasné objekty, stavby, prístrešky a pod., ktoré nie sú zapísané v katastri nehnuteľností alebo ktoré nepodliehajú zápisu do katastra nehnuteľností, nachádzajúcich sa v, na alebo pod týmito nehnuteľnosťami, vrátane a bez obmedzenia na oplotenie, prípojky médií, spevnené plochy, cestné komunikácie nachádzajúce sa na pozemku a všetky inžinierske siete (rozvody médií, kanalizácia (dažďová a splašková), ktoré sa nachádzajú na a pod pozemkom a sú vo vlastníctve predávajúceho (ďalej len „predmet kúpy“ alebo „pozemok“),
- c) **kúpna cena:** kúpna cena predmetu kúpy je dohodnutá vo výške 1,-Eur bez DPH (slovom jedno euro), t.j. 1,20,-Eur s DPH, ktorú kupujúci uhradí do 14 dní na základe faktúry vystavenej predávajúcim.
- d) **ostatné dojednania kúpnej zmluvy:** kúpna zmluva nadobudne účinnosť dňom kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok:
 - dôjde k nadobudnutiu platnosti tejto kúpnej zmluvy,
 - dôjde k podpísaniu preberacieho protokolu (do 15 dní odo dňa nadobudnutia platnosti kúpnej zmluvy),
 - dôjde k zverejneniu tejto kúpnej zmluvy podľa §47a Občianskeho zákonníka s tým, že táto podmienka sa bude považovať za splnenú dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia,
 - dôjde k nadobudnutiu účinnosti Zmluvy o vysporiadaní nárokov postúpením, započítaním a urovnaním vzájomných pohľadávok, uzavretej v deň uzavretia tejto kúpnej zmluvy medzi predávajúcim, kupujúcim, spoločnosťou Správa športových zariadení mesta Žilina,

s.r.o., IČO: 46 931 317 a spoločnosťou Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o., IČO: 36 407 470,

- dôjde k nadobudnutiu účinnosti Kúpnej zmluvy, uzavretej v deň uzavretia tejto kúpnej zmluvy medzi predávajúcim (ako predávajúcim) a spoločnosťou Správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o., IČO: 46 931 317 (ako kupujúcim), predmetom ktorej je predaj tam uvedenej Stavby nachádzajúcej sa na pozemku a súvisiacej tam uvedenej dokumentácie,
- dôjde k nadobudnutiu účinnosti Zmluvy o prevode obchodného podielu, uzavretej v deň uzavretia tejto kúpnej zmluvy medzi predávajúcim (ako nadobúdateľom) a mestom Žilina, IČO: 00 321 796 (ako prevodcom), predmetom ktorej je najmä prevod tam uvedeného obchodného podielu.

2. uzatvorenie kúpnej zmluvy (skelet) s týmito podstatnými náležitosťami

- a) **zmluvné strany:** **ŠPORT PARK, s.r.o.**, Framborská 12, 010 01 Žilina, IČO: 44 818 645, štatutárny orgán: John Trabelssie, konateľ (predávajúci) a **Správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o.**, so sídlom: Vysokoškolákov 1765/8, 010 08 Žilina, IČO: 46 931 317, štatutárny orgán: Ing. Jaroslav Koválik (kupujúci),
- b) **predmet kúpy:** rozostavaná železná konštrukcia skeletu športovej haly (spolu s príslušenstvom, súvisiacimi vnútornými a vonkajšími úpravami skeletu a prípadnými dočasnými objektami a stavbami, ktoré nie sú zapísané alebo nepodliehajú zápisu do katastra nehnuteľností, oplatením, prípojkami, médiami, spevnenými plochy, cestnými komunikáciami a všetkými inžinierskymi sieťami, ktoré sa nachádzajú v, na a pod skeletom) nachádzajúca sa na pozemku KN-C parc. č. 7845/4, ostatná plocha o výmere 15 771m², ktorý je zapísaný na LV č. 8543 pre okres Žilina, obec Žilina, katastrálne územie Žilina nachádzajúci sa na Karpatskej ulici v Žiline spolu s projektovou a inžinierskou dokumentáciou a práv z nej vyplývajúcich, zoznam ktorej tvorí prílohu č. 1 tohto materiálu (ďalej len „predmet kúpy“ alebo „skelet“),
- c) **kúpna cena:** kúpna cena predmetu kúpy (zahŕňajúcu cenu skeletu ako aj cenu dokumentácie a práv z nej vyplývajúcich) je dohodnutá v celkovej výške 1.116.402,20,- Eur bez DPH, t.j. 1.339.682,64,- Eur vrátane DPH. Hodnota skeletu (stanovená ako všeobecná hodnota skeletu) bola stanovená znaleckým posudkom č. 10/2024 zo dňa 29.5.2024 vypracovaným znalcom, Inštitút Monitoringu a Analýz, s.r.o. Kúpna cena bude predávajúcemu uhradená tak, že:
 - suma DPH zodpovedajúca kúpnej cene, t.j. čiastka 223.280,44,- Eur bude predávajúcemu uhradená na základe faktúry vystavenej predávajúcim a doručenej kupujúcemu v deň nadobudnutia účinnosti tejto kúpnej zmluvy s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa jej vystavenia,
 - nárok na zaplatenie sumy základu kúpnej ceny bez DPH, t.j. čiastky 1.116.402,20,-Eur bude vysporiadaný na základe osobitnej Zmluvy o vysporiadaní nárokov postúpením, započítaním a urovnaním vzájomných pohľadávok, uzavretej medzi predávajúcim, kupujúcim, mestom Žilina a

spoločnosťou Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o., IČO: 36 407 470, súčasne s touto Zmluvou (ďalej aj ako „Zmluva o započítaní“).

- d) **ostatné dojednania kúpnej zmluvy:** kúpna zmluva nadobudne účinnosť dňom kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok:
- dôjde k nadobudnutiu platnosti tejto kúpnej zmluvy,
 - dôjde k podpísaniu preberacieho protokolu (do 15 dní odo dňa nadobudnutia platnosti kúpnej zmluvy),
 - dôjde k zverejneniu tejto kúpnej zmluvy podľa §47a Občianskeho zákonníka s tým, že táto podmienka sa bude považovať za splnenú dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia,
 - dôjde k nadobudnutiu účinnosti Zmluvy o vysporiadaní nárokov postúpením, započítaním a urovnaním vzájomných pohľadávok, uzavretej v deň uzavretia tejto kúpnej zmluvy medzi predávajúcim, kupujúcim, mestom Žilina, IČO: 00 321 796 a spoločnosťou Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o., IČO: 36 407 470,
 - dôjde k nadobudnutiu účinnosti Zmluvy o prevode obchodného podielu, uzavretej v deň uzavretia tejto kúpnej zmluvy medzi predávajúcim (ako nadobúdateľom) a mestom Žilina (ako prevodcom), predmetom ktorej je najmä prevod tam uvedeného obchodného podielu,
 - dôjde k nadobudnutiu účinnosti Kúpnej zmluvy, uzavretej v deň uzavretia tejto kúpnej zmluvy medzi predávajúcim (ako predávajúcim) a mestom Žilina (ako kupujúcim), predmetom ktorej je predaj pozemku, na ktorom sa nachádza skelet.
3. prebytočnosť 59% obchodného podielu mesta Žilina na základnom imaní spoločnosti Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o., IČO: 36 407 470 (ďalej len „ŽPS“) a uzatvorenie zmluvy o prevode obchodného podielu s týmito podstatnými náležitosťami:
- a) **zmluvné strany:** **ŠPORT PARK, s.r.o.**, Framborská 12, 010 01 Žilina, IČO: 44 818 645, štatutárny orgán: John Trabelssie, konateľ (nadobúdateľ) a **mesto Žilina** so sídlom: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00 321 796, štatutárny orgán: Mgr. Peter Fiabáne (prevodca),
- b) **predmet Zmluvy:** prevod 59% - ného obchodného podielu na základnom imaní spoločnosti ŽPS v nominálnej výške 5.312.687,- Eur z prevodcu na nadobúdateľa,
- c) **kúpna cena:** zmluvné strany sa dohodli, že prevodca prevádza na nadobúdateľa 59%-ný obchodný podiel na základnom imaní spoločnosti ŽPS za kúpnu cenu vo výške 1.116.402,20,- Eur. Nárok na zaplatenie kúpnej ceny bude vysporiadaný na základe osobitnej Zmluvy o vysporiadaní nárokov postúpením, započítaním a urovnaním vzájomných pohľadávok, uzavretej medzi

prevodcom, nadobúdateľom, spoločnosťou ŽPS a spoločnosťou Správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o., IČO: 46 931 317 súčasne s touto zmluvou o prevode obchodného podielu,

d) **ostatné dojednania zmluvy:** zmluva nadobudne účinnosť dňom kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok:

- dôjde k nadobudnutiu platnosti tejto zmluvy,
- dôjde k zverejneniu tejto zmluvy podľa §47a Občianskeho zákonníka s tým, že táto podmienka sa bude považovať za splnenú dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia,
- dôjde k nadobudnutiu účinnosti Zmluvy o vysporiadaní nárokov postúpením, započítaním a urovnaním vzájomných pohľadávok, uzavretej v deň uzavretia tejto zmluvy medzi prevodcom, nadobúdateľom, spoločnosťou Správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o., IČO: 46 931 317 a spoločnosťou Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o., IČO: 36 407 470,
- dôjde k nadobudnutiu účinnosti Kúpnej zmluvy, uzavretej v deň uzavretia tejto zmluvy medzi nadobúdateľom (ako predávajúcim) a spoločnosťou Správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o., IČO: 46 931 317 (ako kupujúcim), predmetom ktorej je predaj tam uvedenej Stavby a dokumentácie,
- dôjde k nadobudnutiu účinnosti Kúpnej zmluvy, uzavretej v deň uzavretia tejto zmluvy medzi nadobúdateľom (ako predávajúcim) a prevodcom (ako kupujúcim), predmetom ktorej je predaj tam uvedeného Pozemku.

4. uzatvorenie zmluvy o vysporiadaní nárokov postúpením, započítaním a urovnaním vzájomných pohľadávok (ďalej len „Zmluva“) s týmito podstatnými náležitosťami:

a) **zmluvné strany:** **ŠPORT PARK, s.r.o.**, Framborská 12, 010 01 Žilina, IČO: 44 818 645, štatutárny orgán: John Trabelssie, konateľ (Športpark), **mesto Žilina**, so sídlom: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00 321 796, štatutárny orgán: Mgr. Peter Fiabáne (Mesto), **Správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o.**, so sídlom: Vysokoškolákov 1765/8, 010 08 Žilina, IČO: 46 931 317, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 57907/L, štatutárny orgán: Ing. Jaroslav Koválik (SSZ) a **Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o.**, so sídlom Košická 2, 010 01 Žilina, IČO: 36 407 470, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka č.: 13786/L, štatutárny orgán: Ing. Zdenka Piščíková, konateľ, Ing. Peter Funtík, konateľ (ŽPS),

b) **predmet Zmluvy:** strany sa v záujme vysporiadania vzájomných záväzkov zodpovedajúcich pohľadávke Športparku voči SSZ a pohľadávke Mesta voči SP dohodli na tom, že:

- spoločnosť Športpark na základe tejto Zmluvy, a to s účinnosťou ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, postupuje svoju Pohľadávku

- Športpark voči SSZ (kúpna zmluva na skelet), a to vrátane akéhokoľvek a všetkého jej príslušenstva, na Mesto, a to za odplatu zodpovedajúcu sume pohľadávky Športparku voči SSZ, a teda za sumu 1.116.402,20,- Eur (ďalej len „Odplata“), s tým, že spoločnosť SSZ s takýmto postúpením vyjadruje podpisom tejto Zmluvy svoj bezvýhradný súhlas,
- nárok spoločnosti Športpark voči Mestu na zaplatenie Odplaty sa na základe tejto Zmluvy, a to s účinnosťou ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, započítava s nárokom Mesta voči spoločnosti Športpark na zaplatenie pohľadávky Mesta voči Športparku (Zmluva o prevode obchodného podielu) v dôsledku čoho platí, že na základe tejto Zmluvy, a to s účinnosťou ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, oba predmetné nároky, t.j. tak nárok spoločnosti Športpark voči Mestu na zaplatenie Odplaty, ako aj nárok Mesta voči spoločnosti Športpark na zaplatenie Pohľadávky Mesta voči Športparku v dôsledku vykonania tohto zápočtu v plnom rozsahu zaniknú,
 - nositeľom Pohľadávky Športparku voči SSZ, a to vrátane akéhokoľvek a všetkého jej príslušenstva, bude, v dôsledku postúpenia uvedeného v predchádzajúcom bode tohto uznesenia od okamihu nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, Mesto.
 - strany sa v záujme vysporiadania akýchkoľvek a všetkých sporných pohľadávok Mesta voči spoločnosti ŽPS dohodli na tom, že akékoľvek a všetky právne vzťahy Mesta a spoločnosti ŽPS, priamo alebo nepriamo vyplývajúce a/alebo súvisiace so (i) so spornými pohľadávkami, ktoré vyplývajú zo Zmluvy o prevádzke parkovísk a poskytovaní služieb pri prevádzke parkovísk uzavretej medzi Mestom a spoločnosťou ŽPS dňa 6.6.2003 v znení jej neskorších zmien a doplnení v spojení s Dohodou o úprave vzájomných práv a povinností týkajúcich sa Zmluvy o prevádzke parkovísk a poskytovaní služieb pri prevádzke parkovísk uzavretej medzi Mestom a spoločnosťou ŽPS dňa 11.2.2008 (ďalej spolu aj len ako „Parkovacia zmluva“), bližšie špecifikované v Prílohe č. 2 tohto materiálu s (ii) trvaním, ukončením a/alebo vysporiadaním nárokov z Parkovacej zmluvy, a s (iii) s trvaním a/alebo ukončením majetkovej účasti Mesta v spoločnosti ŽPS, a to bez ohľadu ich výšku a na čas a právny dôvod ich vzniku a skutočnosť či sú alebo nie sú uplatňované Mestom v súdnych konaniach, sa v súlade s ustanovením § 585 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, touto Zmluvou urovnávajú tak, že tieto s účinkami ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy zanikajú s tým, že sa touto Zmluvou v plnom rozsahu nahrádzajú:
 - vzájomnými záväzkami strán vyplývajúcimi z písmena b) bodu 4 tohto návrhu uznesenia,
 - vzájomnými záväzkami strán vyplývajúcimi z kúpnej zmluvy na skelet,
 - vzájomnými záväzkami strán vyplývajúcimi z kúpnej zmluvy, uzavretej v deň uzavretia tejto Zmluvy medzi spoločnosťou Športpark (ako predávajúcim) a Mestom (ako kupujúcim), predmetom ktorej je predaj tam uvedeného pozemku (ďalej len „Kúpna zmluva na pozemok“),
 - vzájomnými záväzkami strán vyplývajúcimi zo Zmluvy o prevode OP, a

- spoločným záväzkom Mesta a spoločnosti ŽPS, vykonať v lehote do jedného (1) mesiaca odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, také procesné úkony v súdnych konaniach, aby došlo k právoplatnému zastaveniu všetkých súdnych konaní tak, že žiadna zo sporových strán súdnych konaní nebude mať voči druhej sporovej strane súdnych konaní nárok na náhradu trov súdnych konaní.

c) **ostatné dojednania Zmluvy:** táto Zmluva nadobudne účinnosť dňom kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok:

- dôjde k nadobudnutiu platnosti tejto Zmluvy,
- dôjde k zverejneniu tejto Zmluvy podľa §47a Občianskeho zákonníka s tým, že táto podmienka sa bude považovať za splnenú dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia,
- dôjde k nadobudnutiu účinnosti Kúpnej zmluvy, uzavretej v deň uzavretia tejto Zmluvy medzi ŠPORT PARK, s.r.o., IČO: 44 818 645 (ako predávajúcim) a spoločnosťou Správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o., IČO: 46 931 317 (ako kupujúcim), predmetom ktorej je predaj tam uvedenej Stavby a dokumentácie,
- dôjde k nadobudnutiu účinnosti Kúpnej zmluvy, uzavretej v deň uzavretia tejto Zmluvy medzi ŠPORT PARK, s.r.o., IČO: 44 818 645 (ako predávajúcim) a mestom Žilina, IČO: 00 321 796 (ako kupujúcim), predmetom ktorej je predaj tam uvedeného Pozemku,
- dôjde k nadobudnutiu účinnosti Zmluvy o prevode obchodného podielu, uzavretej v deň uzavretia tejto Zmluvy medzi mestom Žilina, IČO: 00 321 796 (ako prevodcom) a ŠPORT PARK, s.r.o., IČO: 44 818 645 (ako nadobúdateľom), predmetom ktorej je najmä prevod tam uvedeného obchodného podielu.

Predmetnú zmluvnú dokumentáciu navrhujeme schváliť 3/5 väčšinou všetkých poslancov, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení v spojení s čl. 11 ods. 2 písm. e) a s čl. 11 ods. 3 písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina.

Odôvodnenie osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení v spojení s čl. 11 ods. 2 písm. e) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina a v spojení s čl. 11 ods. 3 písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina: uzatvorením týchto zmlúv, dôjde k vysporiadaniu množstva sporných otázok a vzájomných vzťahov medzi Mestom Žilina a spoločnosťami SIRS – development, a. s., Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o. a ŠPORT PARK, s.r.o. a Mesto Žilina získa majetok, ktorý bude zaujímavý nie len pre účely výstavby viacúčelovej športovej haly, ale bude zaujímavý aj z hľadiska zväčšenia hodnoty majetku mesta oproti súčasnému stavu a tak aj bonity mesta v očiach jeho obchodných partnerov, aby mesto mohlo čo najlepšie plniť

svoje úlohy, ktoré mu vyplývajú z platného právneho poriadku, najmä starostlivosť o všestranný rozvoj jej územia a o potreby jej obyvateľov.

Výška kúpnej ceny za predaj obchodného podielu v zmysle bodu I.3 písm. c) návrhu tohto uznesenia bola znížená z ceny stanovenej znaleckým posudkom č. 12/2024 znalca Inštitút Monitoringu a Analýz s.r.o., Bratislava zo dňa 30.04.2024, ktorým bola účtovná hodnota určená vo výške 4 424 810,- EUR na sumu 1.116.402,20 EUR v súlade s článkom 11 ods. 3 písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina, nakoľko sa jedná o prevod majetku mesta, ktorý by prispel k riešeniu súdneho sporu v čase po rozhodnutí prvostupňového súdu a k odstráneniu problémov s nakladaním a s evidenciou prebytočného majetku mesta.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Tento materiál sa predkladá Mestskému zastupiteľstvu v Žiline v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, v súlade s ust. Čl. 4 ods. 2 písm. q) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina, v zmysle ktorého nakladanie s inými majetkovými právami mesta nad hodnotu 50 000,- € podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom a v súlade s ust. s čl. 11 ods. 2 písm. e) a s čl. 11 ods. 3 písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina.

Materiál je v súlade so Štatútom mesta Žilina a právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Materiál má dopad na rozpočet mesta Žilina, na jeho výdavkovú časť a na jeho príjmovú časť.

Materiál bol prerokovaný v Komisii finančnej a majetkovej, v Komisii športu, Komisii životného prostredia a Komisii územného plánovania a výstavby.

Stanoviská komisií:

Komisia športu odporúča MZ schváliť.

Komisia finančná a majetková odporúča MZ schváliť.

Komisia životného prostredia odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Žiline na jeho najbližšom zasadnutí prerokovať a

1. zobrať na vedomie

1. nutnosť podpisu všetkých troch častí zmlúv aby bola kúpna zmluva platná a účinná
2. predpoklad životnosti skeletu 2 roky
3. využitie polovice haly na účel hokejovej akadémie po rokovaní s VÚC ale až po nadobudnutí pozemkov a stávajúceho skeletu

2. akceptovať

1.nutnosť riešenia dostatočne veľkého parkoviska, ktoré bude vybudované na základe projektovej dokumentácie

3. *schváliť*

1. Návrh na schválenie uzatvorenia kúpnej zmluvy na pozemok o výmere 15 771 m² na Karpatskej ulici v Žiline, uzatvorenia kúpnej zmluvy, na základe ktorej správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o. nadobudne rozostavaný skelet viacúčelovej športovej haly, zmluvy o prevode obchodného podielu mesta Žilina v obchodnej spoločnosti žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o. a zmluvy o vysporiadaní nárokov postúpením, započítaním a urovnaním vzájomných pohľadávok.

Komisia územného plánovania a výstavby odporúča MZ prerokovať.

MATERIÁL

Obyvatelia mesta Žilina sú dlhodobo traumatizovaní vzťahmi medzi mestom a pánom Gergeom Trabelssiem, resp. jeho spoločnosťami, ktoré existujú ako dôsledok viacerých minulých rozhodnutí mesta.

Mesto s pánom Trabelssiem, resp. jeho spoločnosťami dlhodobo vedie mnohé spory. Ďalšie spory bezprostredne hrozia, keďže mesto nemá v rukách rozhodujúci vplyv v spoločnosti, ktorá bola za účelom parkovania v meste v minulosti založená a do ktorej mesto investovalo nemalé finančné prostriedky. Záujmom mesta je tento stav čo najrýchlejšie ukončiť.

Mesto Žilina malo a má záujem na rozšírení športovej infraštruktúry mesta a tak dňa 20.02.2009 uzatvorilo so ŽPS Kúpnu zmluvu, na základe ktorej jej do vlastníckeho práva previedlo pozemok registra „C“ s parc. č. 7845/4, druh pozemku – ostatná plocha vo výmere 15 771 m² za 0,03 eur. Obsahové náležitosti tejto zmluvy však nezabezpečili mestu kontrolu plnenia účelu prevodu tohto pozemku, jeho spätnú kúpu a ani ďalší zákaz nakladania s týmto pozemkom pre ŽPS. ŽPS následne previedla tento pozemok na ďalšiu spoločnosť v majetkovom portfóliu pána G. Trabelssieho, kde už Mesto Žilina nemalo majetkovú účasť a tak ani možnosť kontroly pri nakladaní s jej majetkom, čo mesto následne konkludentne odsúhlasilo prijatím súhlasu a následným podpisom Zmluvy o poskytnutí finančnej dotácie č. 283/2009 zo dňa 20.10.2009. Mesto Žilina nespravilo žiadne kroky, v zmysle platného právneho poriadku a ani iné, aby tento stav zvrátilo a tak bez naplnenia účelu a bez získania akejkoľvek protihodnoty, Mesto Žilina stratilo možnosť nakladania s pozemkom registra „C“ s parc. č. 7845/4, druh pozemku – ostatná plocha vo výmere 15 771 m².

Mesto Žilina vstúpilo do obchodnej spoločnosti Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o., ktorá zabezpečovala možnosť parkovania na pozemkoch vo vlastníctve mesta. Na základe spoločenskej zmluvy spoločnosti má Mesto Žilina 59 % obchodný podiel obchodnej spoločnosti ŽPS, ale nemá vlastne žiadne reálne práva väčšinového spoločníka, keďže hlasovaciu väčšinu má druhý, menšinový spoločník.

Podľa ust. Čl. XIII/6 Spoločenskej zmluvy: *„Spoločníci sa v súlade s ust. § 127 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov výslovne dohodli, že spoločník s obchodným podielom, ktorý predstavuje výšku 41% na základnom imaní spoločnosti, teda SIRS – Development, a.s. má pri rozhodovaní vo všetkých prípadoch, ktoré zákon a spoločenská zmluva vyhradzuje do pôsobnosti valného zhromaždenia vždy 51 hlasov zo 100 hlasov patriacich všetkým spoločníkom, t.j. na vklad spoločníka SIRS – Development, a.s. vo výške 110.150.000,-Sk má tento spoločník 51 hlasov. Spoločník s obchodným podielom, ktorý predstavuje 59% na základnom imaní spoločnosti teda Mesto Žilina má pri rozhodovaní vo všetkých prípadoch, ktoré zákon a spoločenská zmluva vyhradzuje do pôsobnosti valného zhromaždenia vždy 49 hlasov zo 100 hlasov patriacich všetkým spoločníkom, t.j. na vklad spoločníka Mesta Žilina vo výške 160.050.000,-Sk má tento spoločník 49 hlasov.“*

Po tom, ako Mesto Žilina prevzalo parkovaciu politiku v meste Žilina pod svoju správu a gesciu, bez ŽPS, ŽPS nevykonáva reálnu obchodnú činnosť, z ktorej by bolo možné uspokojiť nároky Mesta Žilina. Vzhľadom na skutočnosť, že účtovne, ale podľa vedomostí mesta naozaj len účtovne, nie je dôvod na vyhlásenie konkurzu spoločnosti ŽPS, nie je dôvod vynakladať zvýšené úsilie na vymáhanie splatných pohľadávok ŽPS voči mestu. Kým bola ŽPS obchodne činná cez výber parkovného, bolo možné súdne rozhodnutia vymáhať cez súdneho exekútora a mesto ako veriteľ, nie spoločník, sa dostalo aspoň k nejakým prostriedkom z činnosti ŽPS. V súčasnosti by sa to riešilo len účtovne, čo je pre mesto nehospodárne resp. málo rentabilné

pri vynaložení nákladov na súdne konanie a následne exekučné konanie, s nejasným výsledkom vymoženía. Vychádzame z toho, že nepoznáme všetky zmluvné vzťahy ŽPS so svojimi veriteľmi a dlžníkmi a tak účtovne deklarovaný majetok môže byť v súčasnosti už len ako naturálna pohľadávka, nevyožiteľný. To znamená, že ak dlžník nebude chcieť plniť, už ani súd ho k plneniu nebude môcť zaviazať.

Mesto Žilina sa pokúsilo už v roku 2022 zo spoločnosti vystúpiť aj prostredníctvom súdu, ale ten skonštatoval, že podmienky existencie mesta ako spoločníka sú dané v spoločenskej zmluve, s ktorou mesto súhlasilo a len neprijímanie rozhodnutí valného zhromaždenia spoločnosti nie je možné brať ako dôvod na vystúpenie spoločníka.

Na základe uvedeného právneho a faktického stavu vedenie mesta Žilina so zástupcami spoločností ŽPS a ŠPORT PARK, s.r.o. vedie niekoľko mesačné rokovania, výsledkom ktorých je predkladaný návrh zmluvnej dokumentácie.

V prípade schválenia predmetnej zmluvnej dokumentácie, Mesto Žilina sa zbaví nepotrebného obchodného podielu v obchodnej spoločnosti, ktorá nevykonáva žiadnu relevantnú podnikateľskú činnosť, s ktorým sú spojené tak personálne ako aj finančné náklady, spojené s účasťou zástupcov mesta na výkone činností orgánov spoločnosti, evidovanie majetku mesta v spoločnosti, na ktorý mesto nemá žiadny rozhodovací vplyv bez súhlasu druhého spoločníka, čo zatiaľ mestu neprineslo žiadne benefity.

Ako protihodnotu môže mesto získať pozemok, ktorého sa zástupcovia mesta v roku 2009 síce možno s dobrým úmyslom, ale so zlým výsledkom v konečnom dôsledku, zbavili a tak by pôvodný účel prevodu tohto pozemku, mohol byť naplnený po jeho nadobudnutí samotným mestom alebo mestom v spolupráci s jeho partnermi (napr. ŽSK), pomocou ktorých sa podarí zabezpečiť pôvodne predpokladaný účel využitia.

V prípade, že sa uvedené zmluvy nepodarí schváliť, nič to nemení na postavení mesta, ktoré sa naďalej bude pokúšať o vystúpenie zo spoločnosti ŽPS prostredníctvom súdu, keďže si nevie predstaviť predaj a následný prevod obchodného podielu na iný subjekt, s ktorým by druhý spoločník ako spoločník s hlasovacou väčšinou, vyslovil súhlas a riskoval by potenciálne ďalšie súdne konania.

K uzatvoreniu kúpnej zmluvy o kúpe pozemku vo výmere 15 771 m² na Karpatskej ulici v Žiline medzi predávajúcim: **ŠPORT PARK, s.r.o.**, Framborská 12, 010 01 Žilina, IČO: 44 818 645 a kupujúcim: **mesto Žilina** so sídlom: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00 321 796:

- mesto Žilina pristúpi k nadobudnutiu pozemku po odsúhlasení všetkých štyroch predkladaných zmlúv mestským zastupiteľstvom,
- kúpna cena predmetu prevodu/pozemku registra „C“ s parc. č. 7845/4, druh pozemku – ostatná plocha vo výmere 15 771 m², zapísanom na LV č. 8543 pre okre Žilina, mesto Žilina a katastrálne územie Žilina je dohodnutá vo výške 1,20 EUR s DPH,
- Trhová cena pozemku, na základe ZP č. 11/2024 znalca Inštitút Monitoringu a Analýz s.r.o., Bratislava zo dňa 30.04.2024 je po zaokrúhlení 5 280 000,- EUR (slovom: päťmiliónov dvestoosemdesiat tisíc eur),

- pozemok chce mesto nadobudnúť za účelom rozšírenia športovej infraštruktúry v meste a možnosť využitia spolupráce so ŽSK, ktorý má predpoklad získania účelovej dotácie od SZLH.

K uzatvoreniu kúpnej zmluvy o kúpe rozostavanej železnej konštrukcie skeletu športovej haly na pozemku s parc. č. 7845/4 na Karpatskej ulici v Žiline medzi predávajúcim: **ŠPORT PARK, s.r.o.**, Framborská 12, 010 01 Žilina, IČO: 44 818 645 a kupujúcim: **Správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o.**, so sídlom: Vysokoškolákov 1765/8, 010 08 Žilina, IČO: 46 931 317:

- mesto Žilina, prostredníctvom 100% mestskej spoločnosti Správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o. pristúpi k nadobudnutiu železnej konštrukcie skeletu športovej haly na pozemku s parc. č. 7845/4 na Karpatskej ulici v Žiline po odsúhlasení všetkých štyroch predkladaných zmlúv mestským zastupiteľstvom,
- kúpna cena predmetu prevodu/rozostavaného železného skeletu športovej haly na Karpatskej ulici v Žiline dohodnutá vo výške 1.116.402,20 Eur bez DPH, t.j. sumu 1.339.682,64 Eur s DPH,
- Cena bola dohodnutá na základe ZP č. 10/2024 znalca Inštitút Monitoringu a Analýz s.r.o., Bratislava zo dňa 30.04.2024.

K uzatvoreniu zmluvy o prevode 59% obchodného podielu mesta Žilina v obchodnej spoločnosti Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o., so sídlom Košická 2, 010 01 Žilina, IČO: 36 407 470, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka č.: 13786/L (ďalej len „ŽPS“) medzi nadobúdateľom: **ŠPORT PARK, s.r.o.**, Framborská 12, 010 01 Žilina, IČO: 44 818 645 a prevodcom: **mesto Žilina so sídlom: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00 321 796:**

- mesto Žilina je 59% spoločníkom obchodnej spoločnosti Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o., so sídlom Košická 2, 010 01 Žilina, IČO: 36 407 470, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka č.: 13786/L,
- mesto Žilina je väčšinovým spoločníkom v ŽPS, bez tzv. manažérskej kontroly v spoločnosti a s menšinovými hlasovacími právami,
- ŽPS je po skončení prevádzkovania parkovania v meste Žilina spoločnosťou, ktorá reálne nevykonáva obchodnú činnosť, na ktorej by malo Mesto Žilina záujem spolupodieľať sa,
- Nominálna hodnota obchodného podielu mesta je 5.312.687,- Eur, čomu zodpovedá splatený peňažný a nepeňažný vklad mesta do obchodnej spoločnosti ŽPS,
- cena predmetu prevodu 59% obchodného podielu Mesta Žilina v obchodnej spoločnosti Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o. je zmluvnými stranami navrhovaná, v zmysle dôvodov osobitného zreteľa na sumu vo výške 1.339.682,64 Eur (s DPH),
- ZP č. 12/2024 znalca Inštitút Monitoringu a Analýz s.r.o., Bratislava zo dňa 30.04.2024 bola účtovná hodnota určená vo výške 4 424 810,-Eur (slovom: štyrimilióny štyristodvadsaťštyritisíc osemstodesať eur).

K uzatvoreniu zmluvy o vysporiadaní nárokov postúpením, započítaním a urovnaním vzájomných pohľadávok medzi: **ŠPORT PARK, s.r.o.**, Framborská 12, 010 01 Žilina, IČO: 44 818 645 (Športpark), **Mesto Žilina so sídlom: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00 321 796** (Mesto), **Správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o.**, so sídlom: Vysokoškolákov 1765/8, 010 08 Žilina, IČO: 46 931 317 a **Žilinská parkovacia**

spoločnosť, s.r.o., so sídlom Košická 2, 010 01 Žilina, IČO: 36 407 470, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka č.: 13786/L (ŽPS):

- účelom navrhovaného vysporiadania je urovanie vzájomných práv a povinností tak, aby sa znížila náročnosť na platbu a ohrozenie disponibility s finančnými prostriedkami zmluvných strán,
- na základe prípadného schválenia všetkých štyroch zmlúv, ktoré sú vzájomne podmienené svojím uzatvorením a platnosťou, by Mesto malo v zmysle znaleckých posudkov získať majetok vo výške 6 619 682,64 EUR (slovom: šesťmiliónov šesťstodevätnásťtisíc šesťstoosemdesiatdva eur a šesťdesiatštyri eurocentov),
- Mesto za potenciálne nadobudnutý nehnuteľný majetok má zaplatiť prevodom 59% obchodného podielu v ŽPS, znalecky ocenenom vo výške 4 424 810,- EUR a započítaním sporných pohľadávok mesta Žilina voči ŽPS vo výške 273 397,37 EUR (slovom: dvestosedemdesiattritisíc tristodeväťdesiatsedem eur a tridsaťsedem eurocentov), ktoré predstavujú neuhradené záväzky z nájomného,
- Kapitálové zvýhodnenie navrhovanej transakcie v prospech Mesta, v zmysle znaleckých posudkov predstavuje minimálne 1 921 475,27 EUR (slovom: jedenmilión deväťstodvadsaťjedentisíc štyristosedemdesiatpäť eur a dvadsaťsedem eurocentov) a spoločenskú hodnotu, rozšírenie možností športovania pre obyvateľov mesta a jeho návštevníkov sa neoceňovalo.

Pred uzatvorením jednotlivých zmluvných vzťahov sa bude postupovať v súlade s čl. 7 ods. 6 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina.

Príloha č. 1: Zoznam Dokumentácie

1. Športové centrum Žilina - Projekt pre stavebné povolenie – Architektúra z 04/2009, generálny projektant: DRAŠKOVIČ s.r.o., miesto stavby: Žilina, Karpatská ulica č. p. 7845, investor stavby: Žilinská parkovacia spoločnosť s.r.o., objednávateľ PD: Mastra s.r.o.,
2. Rozhodnutie Obvodného úradu Životného prostredia v Žiline o udelení stavebného povolenia č. A/2010/00874-3/ObÚŽP/Pch, zo dňa 26.03.2010 na uskutočnenie vodnej stavby: „Športová hala, technická infraštruktúra, spevnené plochy“ podľa PD, ktorú vypracoval Ing. Jozef Stacho, Šaľa 02/2010, investor: ŠPORT PARK, s.r.o., Miesto stavby: Žilina p. č. 7845/4, k.ú. Žilina vo vlastníctve investora, p. č. 7829, 7830, 7832 k.ú. Žilina vo vlastníctve Mesta Žilina,
3. Stavebné povolenie Mesta Žilina, Spoločný obecný úrad v Žiline, odbor stavebný a ŽP, odd. stavebného poriadku č. 2977/2010-17531/2010-OSŽP-MT zo dňa 13.04.2010 o povolení stavby: „Športová hala, technická infraštruktúra“, stavebník: ŠPORT PARK s.r.o.,
4. Stavebné povolenie Mesta Žilina, Spoločný obecný úrad v Žiline, Odbor dopravy a komunálnych služieb, Referát cestnej dopravy a pozemných komunikácií č. 8594/2010-17555/2010-ODKS/Mo-SP, zo dňa 12.05.2010 o povolení stavby: „Športová hala, technická infraštruktúra, spevnené plochy, Žilina“ SO 03 Spevnené plochy, stavebník: ŠPORT PARK, s.r.o.,
5. Oznámenie o začatí stavby „Športová hala, technická infraštruktúra“ zo dňa 28.04.2011 adresované Mestu Žilina zo strany stavebníka: ŠPORT PARK, s.r.o., miesto stavby: p. č. 7845/4, k.ú. Žilina,
6. Licenčná zmluva zo dňa 04.10.2021 medzi poskytovateľom: Draškovič s.r.o. a nadobúdateľom: ŠPORT PARK, s.r.o.
7. Geometrický plán č. 23/2022 zo dňa 16.02.2022, vyhotoviteľ: Planika s.r.o.

Príloha č. 2: Zoznam Sporných pohľadávok

Interné číslo	Externé číslo	Dátum splatnosti	Fakturovaná suma	Čiastočne uhradené	Dlžná suma po príslušnej čiastočnej úhrade	Finálna dlžná suma po všetkých čiastočných úhradách	Fakturovaný titul
20230009	20220312	4.2.2023	27 186,64	0,00	27 186,64		60% nájomného z park. 12/2022
20230009	20220312			1 000,00	26 186,64		
20230009	20220312			500,00	25 686,64		
20230009	20220312			500,00	25 186,64	25 186,64	
20230038	20230032	10.3.2023	31 253,79	0,00	31 253,79		60% nájomného z park. 1/2023
20230038	20230032			500,00	30 753,79	30 753,79	
20230058	20230063	6.4.2023	26 403,04	0,00	26 403,04	26 403,04	60% nájomného z park. 2/2023
20230078	20230092	5.5.2023	29 570,31	0,00	29 570,31	29 570,31	60% nájomného z park. 3/2023
20220200	20220166	5.10.2022	25 568,57	0,00	25 568,57		60% nájomného z park. 8/2022
20220200	20220166			1 000,00	24 568,57		
20220200	20220166			1 000,00	23 568,57		
20220200	20220166			500,00	23 068,57		
20220200	20220166			500,00	22 568,57		
20220200	20220166			2 467,28	20 101,29		
20220200	20220166			1 000,00	19 101,29	19 101,29	
20220229	20220240	10.11.2022	25 005,81	0,00	25 005,81		60% nájomného z park. 9/2022
20220229	20220240			1 000,00	24 005,81		
20220229	20220240			1 000,00	23 005,81		
20220229	20220240			500,00	22 505,81		
20220229	20220240			500,00	22 005,81	22 005,81	
20220250	20220258	10.12.2022	36 650,69	0,00	36 650,69		60% nájomného z park. 10/2022
20220250	20220258			1 000,00	35 650,69		
20220250	20220258			1 000,00	34 650,69		
20220250	20220258			500,00	34 150,69		
20220250	20220258			500,00	33 650,69	33 650,69	
20220273	20220281	6.1.2023	25 179,81	0,00	25 179,81		60% nájomného z park. 11/2022
20220273	20220281			1 000,00	24 179,81		
20220273	20220281			500,00	23 679,81		
20220273	20220281			500,00	23 179,81	23 179,81	
20230105	20230119	6.6.2023	22 808,22	0,00	22 808,22	22 808,22	60% nájomného z park. 4/2023
20230130	20230134	8.7.2023	34 494,00	0,00	34 494,00	34 494,00	60% nájomného z park. 5/2023
20230145	20230149	9.8.2023	6 243,77	0,00	6 243,77	6 243,77	60% nájomného z park. 6/2023
CELKOM						273 397,37	

