

Mestské zastupiteľstvo v PEZINKU

dňa : 18.02.2016

číslo : **3.**

3. Návrh na ukončenie nájmu so spol. ARÉNA Pezinok, s.r.o.

PREDKLADÁ : Mgr. Miroslav Šebesta, prednosta MsÚ v Pezinku
SPRACOVALA : Mgr. Renata Gottschallová, ved. OMP

UZNESENIE MsZ č./2016

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku
v zmysle ustanovenia § 9 ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí,
v znení neskorších predpisov

s c h v a ľ u j e

UKONČENIE ZMLUVY O NÁJME POZEMKU

v lokalite **Rozálka** zo dňa 18.03.2014
v znení jej Dodatku č.1 zo dňa 18.05.2015
(ďalej len „NZ“)

medzi

PRENAJÍMATEĽ: Mesto Pezinok, v zast.: Mgr. Oliver Solga, sídlo: Radničné námestie 7,
902 14 Pezinok, IČO: 00 305 022

NÁJOMCA: ARÉNA Pezinok s.r.o.
sídllo: Záhradnícka 151, 821 08 Bratislava
IČO: 36 656 003

UKONČENIE NÁJMU: z dôvodu hrubého porušenia NZ v zmysle čl. 4 ods. 3 písm. c)

Pozn.: ak MsZ ukončenie zmluvy o nájme pozemku so spoločnosťou Aréna Pezinok s.r.o. neschváli, má sa za to, že zmluva o nájme zostáva v platnosti v znení ako bola uzavretá

- a) bez pripomienok
- b) s týmito pripomienkami

Dôvodová správa:

Dňa 15.01.2016 bola predsedom poslaneckého klubu Srdce Pezinka p. PhDr. M. Grelom na MsÚ doručená žiadosť o poskytnutie informácie, cit.: „Zaslalo Mesto Pezinok nájomcovi k dnešnému dňu písomnú výpoveď nájmu v zmysle článku 4 bod 3 písm. c) predmetnej nájomnej zmluvy z dôvodu hrubého porušenia zmluvy, ktorým je najmä porušenie účelu nájmu, za ktoré sa podľa článku 3 bod 2 „považuje nesplnenie záväzku vybudovať krytú ľadovú plochu v dohodnutom termíne“? Ak áno, žiadame Vás o zaslanie kópie tejto výpovede a ak nie o odôvodnenie z akého dôvodu Mesto Pezinok k dnešnému dňu nezaslalo písomnú výpoveď resp. kedy plánuje Mesto Pezinok zaslať predmetnú výpoveď nájomcovi.“

Mestský úrad analýzou nájomnej zmluvy a vyhodnotením skutočností, ktoré nastali, dospel k právnomu názoru, že na strane mesta Pezinok (prenajímateľa) nenastal právny dôvod, ktorý by zakladal právo prenajímateľa podať výpoveď z NZ nájomcovi a preto žiadosť p. PhDr. M. Grella bola vyhodnotená ako podnet do programu MsZ v Pezinku. Navyše Mestské zastupiteľstvo v Pezinku (ako kompetentný orgán) schválilo predmetnú NZ a máme za to, že MsZ by malo rozhodovať aj o prípadnom zániku zmluvy (ak nastane prípad hrubého porušenia NZ).

SKUTKOVÝ STAV:

Uznesením MsZ č. 13/2014 zo dňa 18. 02. 2014, bola schválená Zmluva o nájme pozemku v lokalite Rozálka uzatvorená dňa 18.03.2015 (ďalej len „NZ“). NZ bola uzatvorená za účelom získania vzťahu k pozemku pre vybudovanie a prevádzkovanie krytej ľadovej plochy. Zmluvné strany sa dohodli, že lehota na vybudovanie krytej ľadovej plochy je 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia, najneskôr však do 31.12. 2015, pričom strany sú povinné prerokovať situáciu, ktorá by z objektívnych dôvodov mohla viesť k nedodržaniu termínu, najmenej 2 mesiace pred týmto termínom.

Spoločnosť ARÉNA Pezinok, s.r.o. požiadala o predĺženie termínu ukončenia výstavby ľadovej plochy dňa 05.08. 2015. MsZ v Pezinku dňa 10.09.2015 malo v programe rokovania danú žiadosť, avšak materiál bol stiahnutý.

17.09.2015 podala spoločnosť ARÉNA Pezinok, s.r.o. žiadosť v ktorej opätovne žiadala predĺženie termínu ukončenia výstavby ľadovej plochy s podrobným odôvodnením. MsZ v Pezinku dňa 26.10.2015 uznesením č. 250/2015 túto žiadosť neschválilo a termín nebol predĺžený.

12.11.2015 prišla od spoločnosti ARÉNA Pezinok, s.r.o. nová žiadosť o predĺženie termínu ukončenia výstavby ľadovej plochy a zároveň aj predĺženie termínu ukončenia výstavby chodníka od Kupeckého ul. po krytú ľadovú plochu a uloženia IS. MsZ v Pezinku dňa 02.12.2015 uznesením č. 310/2015 ani túto žiadosť neschválilo.

Dňa 20.01.2016 bola VÚB, a.s. zaslaná výzva na zaplatenie bankovej záruky z titulu nedodržania ustanovenia čl. 6 ods. 5 Zmluvy o nájme pozemku.

- V zmysle NZ v čl. 4 ods. 3 je upravený spôsob ukončenia nájmu:

„Táto nájomná zmluva zaniká —

(a) dohodou zmluvných strán,

(b) uplynutím doby uvedenej v bode 1 tohto článku,

(c) písomnou výpoveďou v 1-mesačnej výpovednej lehote, počítanej od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi, ak dôvod výpovede spočíva

v hrubom porušení zmluvy, najmä v porušení účelu nájmu.“

- **V zmysle NZ v čl. 6 ods. 4 a 5 sú upravené ďalšie podmienky nájmu:**

„Nájomca sa zaväzuje, že krytú ľadovú plochu špecifikovanú článku 3. bod. 2. tejto zmluvy vybuduje v lehote 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia, najneskôr však do 31.12.2015. Strany sú povinné prerokovať situáciu, ktorá by z objektívnych dôvodov mohla viesť k nedodržaniu termínu podľa tohto článku najmenej 2 mesiace pred týmto termínom. Za objektívne dôvody v zmysle tohto článku sa považuje doba trvania posudzovania vplyvov na životné prostredie (E1A) a lehota na vyjadrenie kompetentných orgánov v rámci územného a stavebného konania. Do skončenia tohto prerokovania nenastanú právne dôsledky porušenia účelu nájmu predpokladané touto zmluvou.“

„V prípade, že investor nesplní záväzok vybudovať krytú ľadovú plochu v dohodnutej lehote, uhradí Mestu Pezinok sumu 100 000.-€ formou bankovej záruky zriadenej súčasne s podpisom tejto zmluvy. Potvrdenie o bankovej záruke tvorí prílohu tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.“

ZÁVER:

Podľa nášho názoru dôvod ukončenia NZ môže nastať len v prípade HRUBÉHO porušenia NZ, ktorý spočíva najmä v porušení účelu nájmu. V súčasnosti však nájomca disponuje právoplatným stavebným povolením na stavbu „krytej ľadovej plochy“, čím dostatočne deklaruje dodržanie účelu NZ.

Nedodržanie termínu výstavby nemožno vyhodnotiť ako „hrubé porušenie účelu NZ“, pretože aj samotná NZ ako sankciu za takéto neplnenie záväzku, ukladá pokutu vo forme bankovej záruky vo výške 100 tis. Eur, čo v konečnom dôsledku bolo aj zrealizované.

Z dôvodu relevantného rizika súdneho sporu (zo strany nájomcu) o náhradu škody,

NEODPORÚČAME

hlasovať o ukončení NZ, resp. odstúpenia od existujúcej zmluvy.

Pozn.: Ak MsZ v Pezinku ukončenie zmluvy o nájme pozemku so spoločnosťou Aréna Pezinok s.r.o. neschválí, má sa za to, že zmluva o nájme zostáva v platnosti v znení ako bola uzavretá.