

**Právna analýza možnosti zrušenia Obchodnej verejnej súťaže na výstavbu
podzemného garážového domu vo vnútro bloku Zimná – Jilemnického**

Určené : k rokovaniu Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Košice-Staré Mesto
dňa 24.2.2016

Predkladá : **Mgr. Ľubomír Grega**
starosta MČ Košice-Staré Mesto

Spracoval : **JUDr. Boris Bilčák**
vedúci oddelenia právneho a personálneho MÚ MČ Košice-Staré Mesto

Návrh na uznesenie:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Košice-Staré Mesto

1/ berie na vedomie

predloženú právnu analýzu možnosti zrušenia Obchodnej verejnej súťaže na výstavbu podzemného garážového domu vo vnútro bloku Zimná – Jilemnického v predloženom znení.

2/ žiada starostu

aby nepodpísal nájomnú zmluvu a vstúpil do rokovaní s víťazom Obchodnej verejnej súťaže na výstavbu podzemného garážového domu vo vnútro bloku Zimná – Jilemnického za účelom mimosúdneho vyrovnania vynaložených nákladov.

Právna analýza k možnosti zrušenia verejnej obchodnej súťaže na výstavbu podzemných garáží

Predmet právnej analýzy:

Právna analýza sa zaoberá možnosťami zrušenia obchodnej verejnej súťaže na výstavbu podzemného garážového domu v lokalite Zimná – Jilemnického, Košice (ďalej len „OVS“).

Skutkový stav:

OVS na výstavbu podzemného garážového domu Zimná - Jilemnického bola vyhlásená mestskou časťou Košice – Staré Mesto (ďalej len „MČ“) dňa 16.7.2014 v súlade s uznesením miestneho zastupiteľstva MČ (ďalej len „MiZ MČ“) č. 311 zo dňa 9.6.2014 a súhlasom mesta Košice /vlastníka pozemkov/ zo dňa 7.5.2014. MČ je správcom parcely KN-C č. 32/1, k. ú. Letná zapísanom na liste vlastníctva č. 11 620. Otváranie obálok týkajúcich sa OVS sa uskutočnilo dňa 24.9.2014 na miestnom úrade MČ a komisia určila za víťaza predmetnej OVS spoločnosť Izolex Bau s.r.o., Garbiarska 16, 040 01 Košice, IČO: 31 721 770, ktorej bol výsledok OVS oznámený listom zo dňa 25.9.2014. Spoločnosť ponúkla za prenájom pozemku do dňa kolaudácie sumu 15,15 Eur/m²/ročne. Dňa 4.3.2015 nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť rozhodnutie stavebného úradu mesta Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto č. A/2015/00674-13//STS o umiestnení stavby „Podzemný garážový dom, vnútroblok Zimná – Jilemnického, Košice“ pre stavebníka IZOLEX BAU s. r. o., Garbiarska 16, Košice.

MČ vydala k predmetnému územnému konaniu súhlasné stanovisko k projektovému riešeniu stavby dňa 20.1.2015 za podmienky dodržania príslušných právnych predpisov a platných technických noriem. Zároveň si v súhlasnom stanovisku vyhradila podmienku, že pri realizácii detského ihriska v zmysle predloženej projektovej dokumentácie, pôvodné prvky budú premiestnené podľa pokynov MČ. Zároveň zo strany MČ dňa 20.1.2015 bolo vydané súhlasné stanovisko k uzatvoreniu zmluvy o budúcom vecnom bremene pre stavebné konanie uvedenej stavby. Medzi MČ a spoločnosťou Izolex Bau s.r.o. prebehli rokovania o obsahu nájomnej zmluvy, kde informatívna správa bola predložená MiZ MČ na zasadnutí 17.9.2015 a túto správu vzalo MiZ MČ na vedomie uznesením č. 81. V súčasnosti na stavebnom úrade mesta Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto prebieha stavebné konanie č. A/2016/05864/STS k predmetnej stavbe. Stavebné konanie je v súčasnosti prerušené do 27.2.2016, keďže spoločnosť Izolex Bau s.r.o. zatiaľ nedoložila podpísanú nájomnú zmluvu k predmetnej parcele.

Právne posúdenie:

Právnu úpravu inštitútu OVS obsahuje komplexne zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (ďalej len „ObZ“) v § 281 - 288, pričom všetky tieto ustanovenia ObZ majú kogentnú povahu. Funkciou OVS je zabezpečiť výber najvhodnejšieho návrhu na uzavretie zmluvy, kde v praxi sa často používa slovo „tender“. OVS je v výzvu na podávanie návrhov na uzavretie zmluvy neurčitým osobám predkladať svoje návrhy na uzavretie zmluvy v stanovenej lehote na určený predmet záväzku. Vyhlasovateľ nemôže uverejnené podmienky súťaže meniť alebo súťaž zrušiť, ibaže si toto právo v uverejnených podmienkach súťaže vyhradil a zmenu alebo zrušenie uverejnil spôsobom, ktorým vyhlásil podmienky súťaže. Vyhlasovateľ je v zmysle § 287 ods. 2 ObZ oprávnený

odmietnuť všetky predložené návrhy, ak si toto právo vyhradil v podmienkach súťaže. Proces výberu „najvhodnejšieho návrhu“ je ukončený finálnym aktom (rozhodnutím) potvrdzujúcim (osvedčujúcim) tento výber. Rozhodnutie o výbere najvhodnejšieho návrhu má svoj význam v spojitosti s povinnosťou akceptovať návrh, ktorý bol vybraný t.j. povinnosť uzavrieť zmluvu (kontraktačná povinnosť). Ide o jednostrannú kontraktačnú povinnosť vyhlasovateľa súťaže voči súťažiteľovi, ktorého návrh bol vybraný. Povinnosť akceptácie je právnou povinnosťou.

Vyhlasovateľ OVS (MČ) si v podmienkach súťaže vyhradil právo odmietnuť všetky predložené návrhy. Uvedené právo sa však dalo uplatniť len do momentu určenia víťaza OVS t.j. do 24.9.2014, kedy komisia určená pre vyhodnotenie súťaže mohla odmietnuť všetky predložené návrhy a zrušiť súťaž. Oznámením spoločnosti Izolex Bau s.r.o., že sa stala víťazom OVS je daná právna povinnosť akceptácie vybraného návrhu na uzavretie zmluvy.

K právnym možnostiam zrušenia OVS prichádza do úvahy mimosúdna dohoda so spoločnosťou Izolex Bau s.r.o. o tom, že netrvá na uzavretí nájomnej zmluvy a upustí od realizácie svojho investičného zámeru. K možnosti mimosúdnej dohody zaslal Izolex Bau s.r.o. stanovisko, že má záujem realizovať výstavbu podzemného garážového domu a v prípade, ak MČ bude chcieť zrušiť OVS, bude si spoločnosť Izolex Bau s.r.o. uplatňovať skutočné náklady, ktoré jej vznikli a ušlý zisk.

Záver:

Z vyššie uvedenej analýzy vyplýva záver, že MČ má dve možnosti riešenia:

1. Podpísať nájomnú zmluvu s víťazom OVS
2. Odmietnuť podpísať nájomnú zmluvu a vstúpiť do rokovaní s víťazom OVS ohľadne mimosúdneho vyrovnania vynaložených nákladov resp. v prípade nedosiahnutia konsenzu do prípadného súdneho sporu, kde primeranú náhradu určí miestne a vecne príslušný súd SR.

V Košiciach, 3.2.2016

JUDr. Boris Bilčák
vedúci oddelenia PaP
MÚ MČ KE – SM