


**Mestská časť Košice-Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, 040 34 Košice**

**Prejednanie predžalobnej výzvy IZOLEX BAU, s.r.o., Garbiarska č. 16, Košice**

---

**Určené:** mimoriadnemu rokovaniu Miestneho zastupiteľstva MČ Košice-Staré Mesto  
dňa 19.10.2016

**Predkladá:** Mgr. Karol Till   
prednosta Miestneho úradu MČ Košice-Staré Mesto

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

**Návrh na uznesenie:**

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Košice-Staré Mesto

**1/ berie na vedomie**

predžalobnú výzvu spoločnosti Izolex Bau s.r.o., Garbiarska č. 16, Košice zo dňa 5.10.2016

**2/ schvaľuje**

zrušenie uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Košice-Staré Mesto č. 111/2 zo dňa 24.02.2016

**3/ žiada**

***alternatíva 1***

starostu mestskej časti Košice-Staré Mesto, aby podpísal nájomnú zmluvu s víťazom Obchodnej verejnej súťaže na prenájom pozemku KN "C", parcelné číslo 32/1, nachádzajúci sa v katastrálnom území Letná, okres Košice I, obec Košice-Staré Mesto, zapísaná na liste vlastníctva č. 11620 za účelom výstavby podzemného garážového domu Zimná – Jilemnického.

***alternatíva 2***

starostu mestskej časti Košice-Staré Mesto, aby nepodpísal nájomnú zmluvu s víťazom Obchodnej verejnej súťaže na prenájom pozemku KN "C", parcelné číslo 32/1, nachádzajúci sa v katastrálnom území Letná, okres Košice I, obec Košice-Staré Mesto, zapísaná na liste vlastníctva č. 11620 za účelom výstavby podzemného garážového domu Zimná – Jilemnického a podnikol právne kroky pre zabezpečenie právneho zastúpenia v súdnom spore so spoločnosťou IZOLEX BAU, s.r.o. o zaplatenie 132.747,74 Eur s príslušenstvom.

## Dôvodová správa

Listom zo dňa 5.10.2016 (prijatý do podateľne 7.10.2016) bolo Miestnemu úradu mestskej časti Košice-Staré Mesto doručené oznámenie o prevzatí právneho zastupovania a predžalobná výzva od advokátskej kancelárie ČOLLÁK, WEICZEN, VANKO & Partneri (ďalej len „advokátska kancelária“). Advokátska kancelária na základe udelenej plnej moci bola poverená zastupovaním spoločnosti IZOLEX BAU s.r.o. vo veci mimosúdneho a súdneho vymáhania požadovanej náhrady za nepodpísanie nájomnej zmluvy na prenájom pozemku za účelom výstavby podzemného garážového domu Zimná – Jilemnického.

**Celková požadovaná čiastka je 132 747, 74 EUR, ktorá pozostáva z:**

1) hotových výdavkov /faktúry za realizáciu diela/	29 918,04 Eur
2) skutočnej škody	14 888,88 Eur
3) náhrady ušlého zisku	86 270,40 Eur
4) zmluvnej pokuty	500,- Eur
5) úroku z omeškania z dôvodu nevrátenia zábezpeky	1 170,42 Eur

V závere predžalobnej výzvy advokátska kancelária žiada o uznanie vzneseného nároku ich klienta a vyjadrenie sa mestskej časti Košice-Staré Mesto (ďalej len „MČ“) a to do 15 dní od doručenia tejto výzvy t. j. do 22.10.2016. Zároveň ponúka uzatvorenie mimosúdnej dohody, kde by MČ uznala vznesený nárok v plnej výške 132 747,74 Eur a následne nedôjde z ich strany k podaniu žaloby na súd.

Je potrebné v tejto veci uviesť, že MČ nemôže uzavrieť platnú mimosúdnu dohodu, ale môže uzavrieť súdny zmier, ktorý má účinky právoplatného rozsudku. Zároveň je potrebné upozorniť na skutočnosť, že pokiaľ Miestne zastupiteľstvo MČ zotrvá na svojom pôvodnom uznesení č. 111/2 zo dňa 24.2.2016, tak žiada starostu, aby porušil právnu povinnosť uzavrieť nájomnú zmluvu s víťazom verejnej obchodnej súťaže.

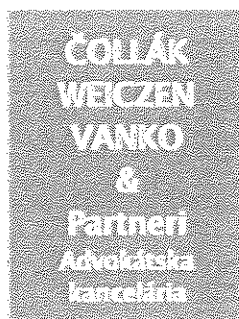
Po podaní žaloby na súd sa MČ v prípade neúspechu v súdnom spore taktiež vystavuje riziku vzniku povinnosti uhradiť príslušenstvo pohľadávky, súdny poplatok (6 % z požadovanej sumy t.j. **7 964,86 Eur**) a trovy právneho zastúpenia protistrany.

Navrhovaným riešením je zrušenie vyššie uvedeného uznesenia č. 111/2 zo dňa 24.2.2016 a podpísanie nájomnej zmluvy s víťazom súťaže na prenájom predmetných pozemkov. V prípade aj čiastočného neúspechu v súdnom spore sa MČ vystavuje veľkému riziku, že prípadná priznaná finančná náhrada môže značne obmedziť výkon kompetencií MČ do budúcnosti.

Spracoval: 12.10.2016 JUDr. Bilčák



JUDr. Jaroslav ČOLLÁK



JUDr. Jaroslav Čollák  
JUDr. Ivan Vanko

JUDr. Ingrid Repková  
JUDr. Kamil Weiczen  
JUDr. Miroslav Štrkolec, PhD.  
JUDr. Miroslava Slovinská  
JUDr. Juraj Langer  
JUDr. Jaroslav Čollák ml.

Mestská časť Košice - Staré Mesto	
FOURATELENA	
Dátum: 07. 10. 2015	
Prílohy: 1	Č. sp.:
Ev.č. 6191	Uč.č.:

Mestská časť KOŠICE - STARÉ MESTO

ul. Hviezdoslavova č. 7  
040 34 Košice – Staré Mesto  
Slovenská republika

**VEC: Oznámenie o prevzatí právneho zastúpenia a predžalobná výzva:**

Na základe plnej moci ( v prílohe ) udelenej nám našim klientom: *obchodná spoločnosť IZOLEX BAU s.r.o. sídlo: ul. Garbiarska č. 16, Košice 040 01, Slovenská republika, IČO: 31 721 770* sme boli poverení právnym zastupovaním vo veci mimosúdneho a súdneho vymáhania nároku klienta voči Vám.

Dňa 29.9.2014 mestská časť Košice – Staré Mesto listom zo dňa 25.9.2014 oznámila nášmu klientovi, že klient cit. „*uspel vo verejnej obchodnej súťaži v predložení najvhodnejšieho návrhu na uzavretie nájomnej zmluvy k nehnuteľnostiam v zastavanom území, katastrálne územie Letná, C parcely č. 32/1 – výmera 2455m<sup>2</sup> na výstavbu podzemného garážového domu.*“

Konštatujeme, že týmto momentom došlo k riadnemu ukončeniu a vyhodnoteniu verejnej obchodnej súťaže, ktorú ste vyhlásili v súlade s podmienkami, za ktorých bola táto súťaž vyhlásená.

Dňa 20.4.2015 bola podpísaná „zmluva o budúcej zmluve o vecnom bremene a o náhrade za obmedzenie vo vykonaní vlastníckych práv“ podľa ustanovenia § 50a §51 z.č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov medzi (i) Mestom Košice a (ii) obchodnou spoločnosťou IZOLEX BAU s.r.o. V zmysle uvedenej zmluvy podľa čl. IV ods.2 sa zmluvné strany dohodli, že budúcu zmluvu uzavrú do troch mesiacov od predloženia podkladov.

V zmysle čl. VI ods. 2 „*Budúci povinný je povinný uhradiť budúcemu oprávnenému zmluvnú pokutu vo výške 500 EUR v prípade nesplnenia si povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy, ak napriek výzve budúceho oprávneného ani v dodatočnej lehote 30 dní nesplnil dotknutú povinnosť.*“

Uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Košice – Staré Mesto zo dňa 24.2.2016 číslo 111 v bode 1.) toto zobralo na vedomie predloženú **právnú analýzu možnosti zrušenia obchodnej verejnej súťaže** na výstavbu podzemného garážového domu vo vnútro bloku Zimná – Jilemnického v predloženom znení, a v bode 2.) žiadalo 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, čím uznalo a predpokladalo možné nároky víťaza obchodnej verejnej súťaže.

Na základe uvedeného je zrejmé, že k podpísaniu finálnej zmluvy s našim klientom – víťazom verejnej obchodnej súťaže v súlade s vyhlásenou obchodnou verejnou súťažou nedošlo z dôvodov výlučne na Vašej strane, čím boli porušené práva nášho klienta plynúce z jeho úspechu vo verejnej obchodnej súťaži.

Listom zo dňa 13.4.2016 si náš klient voči Vám uplatnil nárok na náhradu škody, ktorú definoval v rozsahu 1.) **hotových výdavkov** súvisiacich s úhradou faktúr spojených s realizáciou prípravy diela, to v súhrnnej výške 29 918,04 EUR, a ďalej v rozsahu 2.) **skutočnej škody**, ktorú klient vyčíslil v sume 14 888,88 EUR, súhrnne teda v hodnote 40 933,32 EUR.

Mimo uvedeného si voči Vám náš klient v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky môže uplatňovať a uplatňuje aj 3.) **náhradu ušlého zisku**, ktorý by bol klient dosiahol pri riadnej realizácii diela v súlade s vyhlásenou verejnou obchodnou súťažou vzhľadom na jeho úspech v súťaži. Klient ušlý zisk vyšpecifikoval súhrnne na sumu 86 270,40 EUR. Ušlý zisk je vypočítaný na základe preukázateľného a reálneho rozpočtovania nákladov na výstavbu jednej garáže vo výške 17 230,40 EUR bez DPH. Predaj jednej garáže konečnému zákazníkovi by sa realizoval v sume 20 825 EUR bez DPH / s DPH vo výške 24 990 EUR. **Na základe uvedeného je ušlý zisk z možného predaja jednej nehnuteľnosti – garáže vyčíslený v súčasnej dobe vo výške 3594,60 EUR**, čo je pri počte nehnuteľností – garáží, ktoré by mohol náš klient v prípade riadnej a zákonnej realizácie diela a celého projektu v zmysle vyhlásenej a riadne ukončenej obchodnej verejnej súťaže v počte 24. Na základe uvedených skutočností je preukázateľný ušlý zisk spolu vo výške **86 270,40 EUR**.

Klient si voči Vašej osobe uplatňuje aj zmluvnú pokutu na ktorú má nárok v zmysle zmluvy vo výške 500 EUR.

Okrem uvedeného ste sa dostali do omeškania s úplným vrátením zábezpeky, ktorá bola poskytnutá v procese obchodnej verejnej súťaže, a to nasledovne:

- a) Suma 10 000,- EUR – dátum splatnosti 26.8.2014 – dátum úhrady: 9.9.2014, ročný úrok: 9%, denný úrok 0,000251%, počet dní omeškania:14
  - a. úrok z omeškania: 35,10 EUR
- b) Suma 10 000,- EUR – dátum splatnosti 10.9.2014 – dátum úhrady: 31.12.2014, ročný úrok: 9,05 %, denný úrok 0,000248%, počet dní omeškania:112
  - a. úrok z omeškania: 277,70 EUR
- c) Suma 10 000,- EUR – dátum splatnosti 1.1.2015 – dátum úhrady: 23.12.2015, ročný úrok: 8,05%, denný úrok 0,000221%, počet dní omeškania:356
  - a. úrok z omeškania: 785,15 EUR
- d) Suma 3 100,- EUR – dátum splatnosti 24.12.2015 – dátum úhrady: 8.4.2016, ročný úrok: 8,05%, denný úrok 0,000221%, počet dní omeškania:106
  - a.úrok z omeškania: 72,47 EUR

- **SPOLU ÚROK Z OMEŠKANIA: 1170, 42 EUR**

Na základe vyššie uvedenej špecifikácie a existencii tejto pohľadávky nášho klienta voči Vám sme boli klientom poverení vypracovaním žaloby ako aj **súdnym uplatňovaním jeho nároku voči Vám v súhrnnej výške 132 747, 74 EUR**. Pred tým ako pristúpime k vypracovaniu tejto žaloby, zasielame Vám túto poslednú výzvu pred súdnym riešením nároku nášho klienta.

Po porade s klientom Vás informujem, že pokiaľ z Vašej strany dôjde k uzatvoreniu mimosúdnej dohody, ktorou sa zaviazete uhradiť nášmu klientovi hore vyšpecifikované sumy, k vypracovaniu a podaniu žaloby a ďalším procesným úkonom nedôjde.

Z Vašej strany však musí bezodkladne dôjsť k písomnému prejavu ochoty uhradiť nášmu klientovi hore vyšpecifikované sumy na bankový účet našej advokátskej kancelárie v súlade s nižšie uvedeným textom, **to však najneskôr do 15 dní od doručenia tejto výzvy**.

**V prípade, ak dôjde k uzatvoreniu mimosúdnej dohody najneskôr do 30 dní od Vašej reakcie v súlade s vyššie uvedeným odsekom**, ktorou sa zaviazete uhradiť hore vyšpecifikované sumy nášmu klientovi, k podaniu žaloby na súd nedôjde.

Zároveň Vás upozorňujeme, že v prípade nesplnenia vyššie uvedených podmienok nevyhnutne z našej strany dôjde k iniciovaniu civilného súdneho konania, ktorého výsledkom bude rozhodnutie súdu, pričom vzhľadom na nespornosť nárokov nášho klienta voči Vám predpokladáme, že budete zaviazaní, popri (i) vyššie uvedených sumách, aj na (ii) náhradu súdneho poplatku (7 964,86 EUR) a taktiež na (iii) náhradu trov právneho zastúpenia.

Vzhľadom na to, že dokumenty získané od klienta poukazujú na nespochybniteľnosť a zrejmosť jeho nároku, neexistuje pre Vás, podľa nášho názoru, žiadna legálna možnosť ako sa vyhnúť povinnosti splniť si svoj záväzok a preto Vás týmto vyzývame na mimosúdne riešenie tejto situácie zhora uvedeným spôsobom.

V prípade potreby ďalšej komunikácie z Vašej strany, kontaktujte v predmetnej veci priamo našu Advokátsku kanceláriu.

**Bankové spojenie:**

Peňažný ústav: Sberbank, a.s., pobočka Košice  
Názov účtu: Advokátska kancelária  
IBAN: SK0331000000004350040203

V Košiciach dňa 5.10.2016

ČOLLÁK, WEICZEN, VANKO  
& PARTNERI  
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA  
Floriánska 19, 040 01 Košice



.....  
IZOLEX BAU s.r.o.

v.z.

JUDr. Jaroslav Čollák  
advokát