

MESTO LEVOČA

Predmet rokovania: Investičný zámer firmy Helske s.r.o., zrušenie investičnej dohody a zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, týkajúcej sa kúpy pozemkov

Pre: Mestské zastupiteľstvo – 16.12.2021

Predkladá: Mgr. Martin Drahomirecký



Spracovateľ: Mgr. Martin Drahomirecký
JUDr. Martina Galliková
Mgr. Anna Belková
Emília Combová
Mgr. Eva Matalíková
Vladimír Schwarzbacher

Na vedomie: Primátor mesta
Zástupca primátora mesta
Prednosta mestského úradu
Hlavný kontrolór mesta
Právny útvar

V Levoči: 10.12.2021

Investičný zámer firmy Helske s. r. o., zrušenie investičnej dohody a zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, týkajúcej sa kúpy pozemkov:

1. V úvode roka 2017 kontaktovali Mesto Levoča (mesto) zástupcovia spoločnosti **Helske, s. r. o.** (spol. Helske) vo veci zámeru spol. Helske etablovať sa v Hnedej priemyselnej zóne Levoča – Juh (HPZ) a realizovať tu výstavbu závodu s názvom HELSKE PRODUCT PARK. Nasledovala séria pracovných stretnutí zástupcov a zamestnancov mesta a spol. Helske, predmetom ktorých bola predovšetkým dohoda oboch strán na zmluvných právach a záväzkoch v súvislosti s etablovaním spol. Helske ako investora v HPZ. Dňa 26.05.2017 bola mestu doručená oficiálna žiadosť spol. Helske o nájom nehnuteľností – pozemkov v areáli HPZ. So súhlasom mesta vypracovala spol. Helske geometrický plán na rozdelenie pozemkov, ktoré sa mali stať predmetom nájmu.

Mesto následne spracovalo všetky relevantné podklady a v súvislosti so žiadosťou spol. Helske pripravilo na prerokovanie v orgánoch mesta tri návrhy na uznesenie:

- Nájom pozemkov v areáli HPZ ako prípad hodný osobitného zreteľa, spočívajúci v tom, že na prenajatých pozemkoch spol. Helske zrealizuje stavbu HELSKE PRODUCT PARK, čím významne prispeje k rozvoju Mesta Levoča;
- Uzavretie investičnej dohody, predmetom ktorej bolo o. i. aj bližšia identifikácia zámeru spol. Helske, harmonogram výstavby HELSKE PRODUCT PARK a harmonogram vytvárania pracovných miest;
- Uzavretie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, predmetom ktorej bola dohoda zmluvných strán na podmienkach budúceho prevodu vlastníctva pozemkov, na ktorých sa mala realizovať výstavba HELSKE PRODUCT PARK, keďže tieto pozemky nebolo možné previesť do vlastníctva spol. Helske vzhľadom na obmedzenia, ktoré mestu vyplývajú zo zmluvy o poskytnutí nenávratného finančného príspevku, uzavretej medzi mestom ako prijímateľom a Ministerstvom hospodárstva a výstavby SR dňa 26.07.2010.

Mestské zastupiteľstvo v Levoči na svojom zasadnutí, konanom dňa 13.06.2017 schválilo všetky tri návrhy na uznesenie a dňa 12.07.2017 došlo k uzavretiu predmetných zmlúv.

V nasledujúcom období boli uzatvárané aj ďalšie zmluvy (napr. zmluva o zriadení vecného bremena na uloženie inžinierskych sietí na pozemkoch vo vlastníctve mesta a pod.). V súvislosti s aktuálnymi potrebami spol. Helske boli opakovane dodávané aj existujúce nájomné zmluvy, v každom jednom prípade po schválení dodatku v MZ. Zároveň boli uzatvárané aj nové nájomné zmluvy, a to na nájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta, nachádzajúcich sa v administratívnej budove Haly M4, ako aj skladu oceľových profilov v blízkosti Haly M4.

Prvé stavebné povolenia na realizáciu technickej infraštruktúry boli vydané dňa 07.09.2017. Stavebné povolenia na výstavbu výrobných hál boli vydané dňa 18.09.2017 spoločne so stavebnými povoleniami na ďalšiu technickú infraštruktúru. Hala na výrobu stavebných hmôt bola skolaudovaná dňa 24.04.2018 a hala na výrobu sadrokartónových dosiek bola skolaudovaná dňa 30.09.2018. V oboch prípadoch boli skolaudované len samotné stavby hál, nie technológia, ktorá sa v halách nachádzala. Technológia haly na výrobu stavebných hmôt bola skolaudovaná dňa 08.10.2019, avšak technológia haly na výrobu stavebných hmôt zatiaľ ostáva neskolaudovaná.

V druhej polovici roku 2019 mesto zaevidovalo prvé neuhradené faktúry, vystavené spol. Helske za nájomné a poskytovanie služieb, spojených s užívaním nebytových priestorov vo vlastníctve mesta, ako aj za nájomné za pozemky v HPZ. Ďalšie neuhradené faktúry boli splatné k 29.01.2020. Dňa 23.04.2020 mesto zaslalo spol. Helske sumarizáciu záväzkov po lehote splatnosti spolu s výzvou na ich bezodkladnú úhradu. Celkovo šlo o sumu 19 403,07 eur. Spol. Helske na túto výzvu zareagovala doručením žiadosti o splátkový kalendár.

Medzičasom došlo aj k poškodeniu čerpadiel splaškovej kanalizácie vypustením kalových vôd zo skúšobnej prevádzky výrobných hál spol. Helske. Toto vypustenie značne znečistenej odpadovej vody poškodilo obe čerpadlá do takej miery, že bola nevyhnutná ich kompletná výmena. Mesto za túto výmenu uhradilo faktúru vo výške 12 219,84 eur. Spol. Helske po prvotnom uznaní zodpovednosti za vzniknutú škodu už na ďalšie výzvy o zaslanie písomného stanoviska k tejto veci nereagovala, rovnako tak nedošlo k dohode o náhrade škody ani na opakovaných pracovných stretnutiach. Preto mesto dňa 16.11.2020 písomne vyzvalo spol. Helske na zaplatenie náhrady škody v hore uvedenej výške.

Keďže v priebehu času dochádzalo k ďalšiemu navyšovaniu sumy neuhradených faktúr spol. Helske a iba sporadicky k čiastkovým úhradám dlžnej sumy, k dohode na splátkovom kalendári nedošlo a mesto dňa 21.04.2021 písomne vyzvalo spol. Helske na zaplatenie dlžného nájomného a úhrad spojených s nájomom z jednotlivých zmlúv. Dňa 09.05.2021 mesto podalo žalobu na Okresnom súde Banská Bystrica o náhradu škody za poškodené čerpadlo. Keďže neskôr ani napriek písomnej výzve zo dňa 21.04.2021 nedošlo k úhrade celej dlžnej sumy, ale dlžná suma naopak neustále rástla, dňa 18.07.2021 mesto podalo žalobu o zaplatenie dlžného nájomného a úhrad spojených s nájomom z jednotlivých zmlúv v celkovej výške 41 545,01 eur.

Okrem nájomného za pozemky, nájomného za nebytové priestory a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov spol. Helske neuhradila ani daň z nehnuteľností za stavby v jej vlastníctve, nachádzajúce sa v areáli HPZ. Preto mesto dňa 20.07.2021 podalo návrh na vykonanie exekúcie vo výške 8 248,06 Eur za nesplatenú daň z nehnuteľností. O žiadnom z podaných návrhov však Okresný súd Banská Bystrica zatiaľ nerozhodol.

Vzhľadom na všetky hore uvedené skutočnosti mesto dňa 26.08.2021 v súlade s ustanoveniami zmlúv, uzavretých so spol. Helske zaslalo spol. Helske predsúdnú výzvu na plnenie s upozornením na možnosť podania výpovede a ukončenia zmluvných vzťahov. K uhradeniu záväzkov však napriek tomu nedošlo a ku dňu 06.12.2021 mesto eviduje záväzky spol. Helske po lehote splatnosti v celkovej výške **55 075,46 eur**.

S cieľom obmedziť kumulovanie prípadných ďalších záväzkov mesto v súlade s ustanoveniami zmluvy spol. Helske písomne vypovedalo nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom nebytových priestorov v Administratívnej budove Výrobnej haly M4 v HPZ a vyzvalo nájomcu na odovzdanie predmetných nebytových priestorov. Keďže nájomca tieto priestory v stanovenej lehote neodovzdal, mesto pristúpilo k obmedzeniu rozsahu poskytovaných služieb, súvisiacich s užívaním nebytových priestorov.

S ohľadom na uvedené navrhujeme v orgánoch mesta prerokovať ukončenie dvoch zmluvných vzťahov s touto spoločnosťou, a to odstúpením mesta od Investičnej dohody č. 23064/2017/OM/1 a od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve č. 23065/2017/OM/63. Nájomnú zmluvu na pozemky v HPZ navrhujeme ponechať v platnosti.

Stanovisko **OM**: OM **súhlasí** s návrhom na uznesenie.

Stanovisko **MK**: Návrh na uznesenie **nebol prerokovaný** v MK.

Stanovisko **MR**: MR **súhlasí** s návrhom na uznesenie.

8a) MZ schvaľuje odstúpenie Mesta Levoča od Investičnej dohody č. 23064/2017/OM/1 zo dňa 12.07.2017, uzavretej medzi Mestom Levoča, Nám. Majstra Pavla 4, 054 01 Levoča, SR a spoločnosťou Helske, s. r. o., IČO 47 211 253 ako Investitorom v súlade s Článkom VII., ods. 7.6, písm. da) tejto zmluvy.
T: 31.01.2022

8b) MZ schvaľuje odstúpenie Mesta Levoča od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve č. 23065/2017/OM/63 zo dňa 12.07.2017, uzavretej medzi Mestom Levoča, Nám. Majstra Pavla 4, 054 01 Levoča, SR ako budúcim predávajúcim a spoločnosťou Helske, s. r. o., IČO 47 211 253 ako budúcim kupujúcim v súlade s Článkom VIII., ods. 4, písm. d) tejto zmluvy.
T: 31.01.2022

Vyhotovil: Mgr. Martin Drahomírecký, 10.12.2021

