



MESTO KOŠICE

### **Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach**

<b>Názov materiálu</b>	Dohoda o urovnaní medzi mestom Košice a spoločnosťou IPSA, s.r.o. a spol.	
<b>Predkladá</b>	Ing. Jaroslav Polaček, primátor mesta Košice	
<b>Spracovateľ</b>	Oddelenie právne a majetkové MMK	
<b>Dátum zasadnutia</b>	23. september 2021	
<b>Číslo spisu</b>	MK/A/2021/08265	
<b>Uznesenie</b>	<b>MZ</b>	<b>MR</b>

## **Návrh na uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach**

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach podľa § 10 ods. 3 písm. c) zákona č. 401/1990 Zb. o meste Košice v znení neskorších predpisov a § 95 ods. 3 Štatútu mesta Košice

### **A. schvaľuje**

1. Dohodu o urovnaní medzi mestom Košice, spoločnosťami IPSA, s.r.o., SOGNI, s.r.o. a ASPINVA, a. s. podľa predloženého návrhu (ďalej len „dohoda“),
2. ostatné právne úkony, ktoré priamo vyplývajú z dohody (najmä Vzdanie sa záložného práva, Dohodu o zrušení predkupného práva, Prehlásenie mesta Košice a Záložnú zmluvu),

### **B. poveruje**

primátora mesta Košice na podpis dohody a ostatných právnych úkonov, ktoré priamo vyplývajú z dohody.

## Dôvodová správa

### A. Úvod

Dňa 9. 9. 2009 a dňa 18. 11. 2009 boli medzi Mestom Košice (ďalej aj „**Mesto**“) a spoločnosťou IPSA, s.r.o. (ďalej aj „**IPSA**“) uzatvorené kúpne zmluvy (ďalej len „**kúpne zmluvy**“), na základe ktorej došlo k prevodu vlastníckeho práva viacerých pozemkov v kat. území Železiarne, obec Košice – Šaca (vrátane jestvujúcich stavieb a ostatného príslušenstva) za účelom výstavby priemyselného parku INDUSTRIAL PARK KOŠICE – ŠACA za celkovú kúpnu cenu 5.020.419,56 € (cca 151 mil. Sk).

Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za predmet zmluvy bude zaplatená v nasledovných splátkach:

označenie splátky	výška splátky	splatnosť	poznámka
	<b>1.327.757 €</b>	do 15 dní odo dňa odovzdania nehnuteľností	uhradené
	<b>705.208,56 €</b>	bezodkladne po vrátení DPH ako nadmerného odpočtu kupujúcemu príslušným daňovým úradom	uhradené
tzv. prvá splátka	<b>995.818 €</b>	do 9. 7. 2010	dňa 2. 11. 2011 bola uhradená časť ceny vo výške 500.000 € <b>neuhradená časť 495.818 €</b>
tzv. druhá splátka	<b>995.818 €</b>	do 9. 5. 2011	<b>neuhradené 995.818 €</b>
tzv. tretia splátka	<b>995.818 €</b>	do 9. 3. 2012	<b>neuhradené 995.818 €</b>
spolu	<b>5.020.419,56 €</b>		<b>neuhradené spolu: 2.487.454,- €</b>

V prípade včasného nezaplatenia kúpnej ceny boli v kúpnej zmluve dohodnuté sankcie:

- úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania,
- zmluvná pokuta vo výške prvej splatenej sumy (1.327.757 €), ak kúpna cena nebude riadne uhradená v dohodnutej lehote – do 2,5 roka od uzatvorenia zmluvy,
- ak kupujúci nezaplatí dohodnutú kúpnu cenu riadne a včas, predávajúci (mesto Košice) môže od kúpnej zmluvy odstúpiť.

Pohládavka Mesta bola zároveň zabezpečená záložným právom na pozemky vo vlastníctve IPSA.

V súčasnosti Mesto eviduje voči spoločnosti IPSA, s.r.o. dlh, ktorý pozostáva z nezaplatenej časti kúpnej ceny (2.487.454,- €), zmluvnej pokuty (1.327.757,- €) a príslušenstva (úroky z omeškania).

Dňa 22. 2. 2013 bolo Mestu doručené odstúpenie IPSA od kúpnych zmlúv a výzva na vrátenie kúpnej ceny. Ako dôvod na odstúpenie od kúpnych zmlúv spoločnosť IPSA uviedla neposkytnutie súčinnosti Mesta pri napojení priemyselného parku na dostatočnú kapacitu elektrickej energie, poukazujúc na účel kúpnych zmlúv. Podľa názoru IPSA nemožnosť napojenia priemyselného parku na dostatočnú kapacitu elektrickej energie predstavuje takú vadu nehnuteľnosti, na ktorú malo Mesto ako predávajúci upozorniť.

Spoločnosť IPSA žiadala, aby jej bola vrátená zaplatená časť kúpnej ceny a pozemky, ktoré boli predmetom kúpnych zmlúv by sa vrátili do vlastníctva Mesta. Mesto listom zo dňa 20. 3. 2013 zaslalo spoločnosti IPSA reakciu na odstúpenie od kúpnych zmlúv: Mesto považuje odstúpenie spoločnosti IPSA od predmetných kúpnych zmlúv za neplatné, keďže toto nebolo urobené zo zákonných dôvodov. Mesto najmä namietalo, že z kúpnych zmlúv vôbec nevyplývala žiadna povinnosť Mesta (ako predávajúceho) zabezpečiť napojenie prevádzaných nehnuteľností na elektrickú sieť (nieto ešte na elektrickú sieť s parametrami potrebnými na zriadenie a prevádzku priemyselného parku).

## **B. Prehľad vzájomných a súvisiacich súdnych sporov**

### **Konanie 1:**

#### **Mesto Košice c/a IPSA o zaplatenie 3.815.211,- € s prísl. (10Cb/2/2013)**

Dňa 12.12.2012 bol na Okresný súd Bratislava IV (ďalej len „**OS BA IV**“) doručený návrh Mesta na začatie konania o zaplatenie 3.815.211,- € s príslušenstvom proti IPSE spolu s návrhom na nariadenie predbežného opatrenia.

OS BA IV uznesením zo dňa 10. 1. 2013, č. k. 10Cb/2/2013 nariadil predbežné opatrenie, ktorým bolo IPSE zakázané nakladať s nehnuteľnosťami (LV č. 955, kat. územie Železiarne a LV č. 1585, kat. územie Železiarne). Krajský súd v Bratislave odvolaniu IPSA nevyhovel a napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie potvrdil.

Následne však OS BA IV vyhovel návrhu IPSA na prerušenie konania a uznesením zo dňa 21. 5. 2014 rozhodol o prerušení konania do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Košice II (ďalej len „**OS KE II**“) pod sp. zn. 34Cb/83/2013. Mesto podalo odvolanie proti tomuto uzneseniu OS BA IV; Krajský súd v Bratislava však odvolaniu Mesta nevyhovel a napadnuté uznesenie o prerušení konania potvrdil.

S ohľadom na aktuálne štádium predmetného konania, keďže sa doposiaľ neuskutočnilo ani jedno pojednávanie vo veci samej, a povahu veci, nie je možné s určitosťou predpokladať celkový výsledok tohto konania. Takisto nie je možné odhadnúť ani trvanie predmetného sporu a konečné dôsledky na hospodársky výsledok Mesta.

## **Konanie 2:**

### **Mesto Košice c/a SOGNI, s.r.o. o neúčinnosť právneho úkonu a návrh na vydanie predbežného/neodkladného opatrenia (sp. zn. 40C/67/2013)**

Spoločnosť IPSA odpredala spoločnosti SOGNI, s.r.o. (ďalej len „*SOGNI*“) pozemky, ktoré sa nachádzajú vedľa pozemkov, ktoré spoločnosť IPSA odkúpila od Mesta, pričom tento právny úkon (kúpna zmluva zo dňa 20. 11. 2012) považuje Mesto za neúčinný vo vzťahu k Mestu a vyslovenia jeho neúčinnosti sa Mesto domáha súdnou cestou. Dôvodom neúčinnosti je skutočnosť, že podľa Mesta, spoločnosť IPSA uskutočnila tento právny úkon s cieľom ukrátiť uspokojenie pohľadávky svojho veriteľa (Mesta).

Dňa 14. 3. 2013 Mesto podalo návrh na začatie konania o neúčinnosť právneho úkonu a návrh na vydanie predbežného opatrenia.

OS BA IV uznesením zo dňa 12. 4. 2013, č. k. 40C/67/2013 nariadil predbežné opatrenie, ktorým sa SOGNI zakázalo nakladať s nehnuteľnosťami, ktoré nadobudla od IPSA (LV č. 1385, kat. územie Železiarne). Krajský súd v Bratislave odvolaniu SOGNI nevyhovел a napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie potvrdil.

Dňa 5. 9. 2014 sa uskutočnilo v predmetnej veci pojednávanie na OS BA IV, na ktorom súd konštatoval, že je daný dôvod na prerušenie konania [podľa § 109 ods. 2, písm. c) OSP].

Dňa 7. 10. 2014 podala SOGNI návrh na zrušenie predbežného opatrenia zo dňa 12. 4. 2013 a taktiež navrhla, aby OS BA IV prerušil tunajšie konanie do právoplatného skončenia konania vedeného na OS BA IV, sp. zn. 10Cb/2/2013 (viď vyššie konanie 1).

Návrhu SOGNI na zrušenie predbežného opatrenia však súdy (OS BA IV, Krajský súd v Bratislave) nevyhoveli.

Na druhej strane však OS BA IV prerušil tunajšie konanie do právoplatného skončenia konania vedeného na OS BA IV, sp. zn. 10Cb/2/2013 (viď vyššie konanie 1). Krajský súd v Bratislave uznesením zo dňa 18. 6. 2015 nevyhovел odvolaniu Mesta (proti prerušeniu konania) a potvrdil uznesenie OS BA IV o prerušení konania.

S ohľadom na aktuálne štádium predmetného konania a povahu veci, nie je možné s určitosťou predpokladať celkový výsledok tohto konania. Takisto nie je možné odhadnúť ani trvanie predmetného sporu a konečné dôsledky na hospodársky výsledok Mesta.

## **Konanie 3:**

### **IPSA c/a Mesto Košice o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam resp. o určenie platnosti odstúpenia od kúpnych zmlúv (sp. zn. 40C/67/2013)**

Dňa 5. 4. 2013 IPSA podala návrh na vydanie predbežného opatrenia, ktorým sa domáhala, aby súd zakázal Mestu nakladať s bližšie špecifikovaným predmetom dražby a spoločnosti DRAŽOBNÍK, s.r.o., zdržať sa výkonu záložného práva k predmetu dražby. Následne dňa 30. 4. 2013 bol Správe katastra Košice (označenie platné k dátumu doručenia návrhu) doručený návrh spoločnosti IPSA na zápis zmeny vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Spoločnosť IPSA považuje jej odstúpenie od predmetných kúpnych zmlúv za platné a účinné, a preto žiadala Správu katastra Košice, aby vlastníctvo k predmetným pozemkom bolo vyznačené v prospech Mesta.

Dňa 3. 5. 2013 sa konala dražba pozemkov spoločnosti IPSA na návrh Mesta ako záložného veriteľa k pozemkom spoločnosti IPSA (predmet dražby nebol vydražený).

Dňa 17. 5. 2013 podalo Mesto vyjadrenie k návrhu na nariadenie predbežného opatrenia. OS KE II uznesením sp. zn. 34Cb/83/2013 vo veci navrhovateľa IPSA, s.r.o. proti odporcom 1. Mesto Košice a 2. DRAŽOBNÍK, s.r.o. (ďalej len „Dražobník“) uložil Mestu a Dražobníkovi povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva. Krajský súd v Košiciach nevyhovел odvolaniu Mesta a potvrdil napadnuté uznesenie OS KE II, ktorým zakázal Mestu a Dražobníkovi, akýmkoľvek spôsobom nakladať s predmetom dražby, prikázal zdržať sa výkonu záložného práva akýmkoľvek spôsobom, a to na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. 955 a LV č. 1585, k. ú. Železiarne.

Zároveň dňa 25. 7. 2013 podala spoločnosť IPSA návrh na určenie platnosti odstúpenia od kúpnych zmlúv.

Medzitým sa Mesto pokúsilo zrušiť predbežné opatrenie. Súd (OS KE II, Krajský súd v Košiciach) však návrhu Mesta nevyhovел (tieto „čiastkové rozhodovania“ prebiehali v rokoch 2016-2017).

Na pojednávaní dňa 23. 1. 2018 IPSA predniesla zmenu žaloby, v rámci ktorej sa domáhala určenia vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam v prospech Mesta. ďalšie pojednávanie sa uskutočnilo dňa 13. 2. 2019.

S ohľadom na aktuálne štádium predmetného konania a povahu veci, nie je možné s určitosťou predpokladať celkový výsledok tohto konania. Takisto nie je možné odhadnúť ani trvanie predmetného sporu a konečné dôsledky na hospodársky výsledok Mesta. Je však možné konštatovať, že v prípade neúspechu Mesta v predmetnom konaní, a v prípade určenia zo strany súdu, že odstúpenie od kúpnych zmlúv je platné a Mesto je vlastníkom predmetných nehnuteľností, bude Mesto povinné zaplatiť IPSE zaplatenú časť kúpnej ceny spolu s príslušenstvom a rovnako aj trovy konania spoločnosti IPSA.

#### **Poznámky k súdnym sporom:**

- všetky vyššie uvedené súdne konania sú stručne zrekapitulované aj v návrhu dohody o urovnaní (body 3 až 15);
- Mesto Košice je všetkých súdnych konaniach zastúpené advokátskou kanceláriou Vojčik & Partners, s.r.o. (táto advokátska kancelária zastupovala Mesto aj pri rokovaní so zainteresovanými stranami ohľadom mimosúdneho urovnania).

### **C. Urovanie**

Návrh dohody o urovnaní (ďalej len „**Dohoda**“) a návrh všetkých ďalších súvisiacich listín je súčasťou tohto materiálu.

Predmetom Dohody je urovanie vzájomných práv a povinností všetkých zainteresovaných strán, ktoré vznikli v súvislosti s nezaplatením časti kúpnej ceny spoločnosťou IPSA z titulu kúpnych zmlúv, nezaplatenia Mestom nárokovanej zmluvnej pokuty a príslušenstva (úrokov z omeškania), urovanie jednotlivých sporných práv

a povinností a súčasne usporiadanie vzájomných práv a povinností účastníkov Dohody v súvislosti s hore uvedenými súdnymi spormi.

Na základe Dohody zaniká spornosť vlastníckeho práva k pozemkom spoločnosti IPSA a všetky ostatné doterajšie vzájomné záväzky medzi Mestom a spoločnosťami IPSA a SOGNI, ktoré vznikli v súvislosti s predmetom Dohody, a sú v plnom rozsahu nahradené právami a povinnosťami vyplývajúcimi z (novej) Dohody.

Účastníkom Dohody je popri Meste, IPSA, SOGNI aj ASPINVA, a. s., ktorá prejavila záujem realizovať vlastné investičné zámery na dotknutých pozemkoch, a preto je oprávnená plniť záväzky za spoločnosť IPSA (viď bod 29 Dohody).

Vo vzťahu k doterajším právnym vzťahom (a vzájomne sporným pohľadávkam a záväzkom) je účelom Dohody najmä:

- zánik doterajších (účtovne evidovaných) pohľadávok Mesta voči IPSA,
- zánik záložného práva a predkupného práva, ktoré boli zriadené v prospech Mesta,
- potvrdenie aktuálnych vlastníckych vzťahov k dotknutým pozemkom,
- ukončenie všetkých súdnych sporov (konania 1 až 3) formou späťvzatia žaloby bez uplatnenia náhrady trov konania.

Dohodou zároveň vznikajú nové (do budúca nesporné) záväzky IPSA voči Mestu v nasledovnom rozsahu:

- záväzok zaplatiť sumu 2.487.454,- € v troch splátkach, z toho prvá splátka 500.000,- € prakticky hneď, avšak vo forme zloženia do notárskej úschovy, druhá splátka 1.000.000,- € do 30. 6. 2022 a tretia zvyšná splátka do dňa právoplatnosti stavebného povolenia na výstavbu priemyselného parku, najneskôr však do 31. 12. 2023 (viď bod 23 Dohody),
- vyhlásenie IPSA o uznaní dlhu (bod 24 Dohody),
- záväzok IPSA zaplatiť trovy právneho zastúpenia Mesta priamo na účet advokátskej kancelárie (bod 25 Dohody).

Nová pohľadávka Mesta bude zabezpečená:

- zmluvnou pokutou vo výške 1.327.757,- € (bod 25 Dohody),
- zriadením nového záložného práva na pozemky IPSA (bod 20 Dohody),
- vyhotovením Dohody vo forme notárskej zápisnice, ktorá má účinky exekučného titulu (bod 35 Dohody).

Dohoda obsahuje relatívne podrobný postup pri realizácii jednotlivých úkonov súvisiacich so zánikom doterajších právnych vzťahov a so vznikom nových právnych vzťahov. Harmonogram procesu urovnania je uvedený v prílohe dôvodovej správy.

V Košiciach dňa 25. 8. 2021

Spracoval: referát právny a legislatívny

**UROVNANIE MESTO KOŠICE C/A IPSA – HARMONOGRAM PROCESU UROVNANIA  
(SUMA 2.487.454.-€)**

**I. PODPIS DOHODY O UROVNANÍ A NASLEDUJÚCICH LISTÍN SPOLOČNE**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Späťvzatie žaloby 1, 2 a 3</li> <li>- Vzdanie sa záložného práva (existujúceho)</li> <li>- Návrh na výmaz záložného práva (existujúceho)</li> <li>- Dohoda o zrušení predkupného práva (existujúceho)</li> <li>- Návrh na výmaz predkupného práva (existujúceho)</li> <li>- Prehlásenie Mesta Košice (súhlas s prevodom pozemkov)</li> </ul>	<p>Listiny <b>budú</b> zložené <b>do notárskej úschovy</b> (bod II.) a vydávané účastníkom podľa podmienok uvedených nižšie.</p> <p>Celková výška urovnania je 2.487.454.-€ a je splatná v troch častiach.</p> <p>500.000,-€ 1.000.000,-€ 987.454,-€</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Návrh na pokračovanie v Konaní 1 a na zrušenie predbežného opatrenia (existujúceho)</li> <li>- Zmluva o zriadení záložného práva (nového) a Návrh na vklad do KN</li> </ul>	<p>Predbežným opatrením v Konaní 1 (žalobcom je Mesto a konanie sa vedie o doplatenie ceny za pozemky) bolo zakázané spol. IPSA nakladať s pozemkami, je preto potrebné pred vkladom nového záložného práva v prospech Mesta toto predbežné opatrenie zrušiť.</p> <p>Tieto listiny <b>nebudú</b> zložené <b>do notárskej úschovy</b> a budú použité podľa podmienok uvedených nižšie.</p>

**DOHODA O UROVNANÍ**

<b>PLATNOSŤ DOHODY O UROVNANÍ</b>	dňom jej podpisu
<b>ÚČINNOSŤ DOHODY O UROVNANÍ</b>	mestské zastupiteľstvo udelí predchádzajúci súhlas s uzavretím Dohody o urovnaní
	uplynie jeden deň po dni zverejnenia Dohody o urovnaní
<b>ÚČINKY UROVNANIA</b>	uhradená (pripísaná na účet) prvá splátka dlhu 500.000,- € a trovy právneho zastúpenia
	na LV k pozemkom je zapísané nové záložné právo v prospech Mesta k pozemkom

**II. NOTÁRSKA ÚSCHOVA (NÚ) ZRIADENÁ NA 6 MESIACOV**

<b>LISTINY (PODĽA ZOZNAMU VYŠŠIE)</b>	v deň podpisu Dohody o urovnaní
<b>IPSA/ASPINVA ZLOŽÍ PRVÚ SPLÁTKU 500.000,- € A TROVY PRÁVNEHO ZASTÚPENIA</b>	do 5 kalendárnych dní od: <ul style="list-style-type: none"> <li>- zloženia Listín do NÚ</li> <li>- uplynie 1 deň od zverejnenia Dohody o urovnaní</li> </ul>

**III. NÁVRH NA POKRAČOVANIE V KONANÍ 1 A ZRUŠENIE PREDBEŽNÉHO OPATRENIA (PODÁVA MESTO KE)**

- podané najneskôr do 5 dní od zloženia prvej splátky a trov do NÚ zo strany IPSA/ASPINVA

**IV. VYDANIE PRVEJ SPLÁTKY A TROV Z NÚ PREVODMI NA ÚČET PO PRAVOPLATNOSTI ROZHODNUTIA O ZRUŠENÍ PREDBEŽNÉHO OPATRENIA**



**V. NÁVRH NA VKLAD NOVÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA (PODÁVA MESTO KE)**

- podané najneskôr do 5 dní od nadobudnutia právoplatnosti uznesenia OS BA IV o zrušení predbežného opatrenia v Konaní 1

**Vklad nového záložného práva do KN je podmienkou vydania Listín z NÚ (bod I.).**

Po vydaní Listín z NÚ môže IPSA **previesť pozemky na spol. ASPINVA**. Na tento účel slúži Prehlásenie Mesta (súhlas s prevodom). Tiež môže IPSA/ASPINVA  **podať návrhy na výmaz** starého záložného a predkupného práva. V tom čas už bude zapísané k pozemkom nové záložné právo v prospech Mesta, zabezpečujúce nový záväzok podľa urovnania. Zároveň môže IPSA/ASPINVA vymazať staré záložné a predkupné právo Mesta z KN.

**VI. ŽIADOSŤ O UPUSTENIE OD DRAŽBY (PODÁVA MESTO KE)**

- najneskôr do 5 dní po vzniku nového záložného práva

**VII. VÝMAZ STARÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA A PREDKUPNÉHO PRÁVA (PODÁVA IPSA/ASPINVA)**

- najneskôr do 5 dní po vydaní listín.

Po vymazaní starých tiarch (záložné právo a predkupné právo) budú vydané z NÚ späťvzatia žalôb a budú podané na príslušné súdy.

**VIII. VYDANIE SPÄŤVZATIA ŽALÔB 1, 2, 3 Z NOTÁRSKEJ ÚSCHOVY ÚČASTNÍKOM DOHODY O UROVNANÍ**

**IX. PODANIE SPÄŤVZATÍ ŽALOBY 1, 2, 3 NA SÚDY (PODÁVAJÚ ÚČASTNÍCI PODĽA KONANÍ)**

**X. ÚHRADA ZO STRANY IPSA/ASPINVA**

- **1.000.000,-€** do 30.06.2022

**XI. ÚHRADA ZO STRANY IPSA/ASPINVA**

- **987.454,-€** najneskôr do 31.12.2023 (prípadne skôr, do 30 dní od nadobudnutia stavebného povolenia na výstavbu priemyselného parku zo strany IPSA/ASPINVA)