

404

MESTO KOŠICE	
Došlo dňa:	18 08- 2014
Prílohy:	1
Ev. č.:	14/053098
Č. sp.:	
vyb.:	

Vážený pán
MUDr. Richard Raši, PhD., MPH.
primátor mesta Košice
Trieda SNP 48/A
040 11 Košice

V Košiciach, 15.08.2014

VEC:

Vysvetlenie účelu formulácie Sľubu odškodnenia v Zmluve o prevode

Vážený pán primátor MUDr. Richard Raši, PhD., MPH.,

projekt asistovaného sociálneho bývania, ktorý za pomoci Mesta Košice plánuje na Luníku IX realizovať Provincia Saleziánov don Bosca je jedinečný vo viacerých aspektoch. V prvom rade sa riešia problémy rómskeho etnika priamo tam, kde vznikajú - „doma“ u jednotlivých rodín. Projekt je nielen filozoficky, ale aj fakticky symbolom „obnovy“ a „budovania“ namiesto „búrania“ a „vytrhávania“. Sme presvedčení, že takéto nastavenie projektu je pozitívnym signálom nielen pre Slovensko, ale aj pre zahraničie, pod drobnohľadom ktorého sa otázky sociálnej exklúzie Rómov nachádzajú. Úprimne si vážime, že sme v otázke projektu našli u Mesta Košice silnú podporu, výsledkom čoho je rozhodnutie Mesta predať bytový dom Krčméryho 1 – 3 našej Provincii za symbolické 1 €.

To, že plánujeme obnovovať vzťahy medzi Rómami navzájom, obnovovať vzťahy menšiny k väčšine a predovšetkým obnovovať zodpovedný vzťah obyvateľa k sebe samému a k svojim deťom, má, samozrejme, aj svoje riziká. Nadobudnutím nehnuteľnosti sa náš projekt dostáva do prvej fázy a z ekonomického hľadiska si bude v nasledujúcom období vyžadovať investície, ktoré na základe posledných kalkulácií, týkajúcich sa komplexnej obnovy, odhadujeme v objeme 700.000 € - 1.500.000 €. Hoci viaceré riziká projektu vieme znížiť, niektoré sú vzhľadom na prostredie Luníka IX a predovšetkým vzhľadom na technický stav budovy *de facto* neodstrániteľné.

Pre úspešné realizovanie projektu je z nášho pohľadu spolupráca s Mestom Košice kľúčová aj po prevode nehnuteľnosti. Výsledky projektu budú predstavovať veľký benefit predovšetkým pre samotné Mesto a jeho obyvateľov. Inovatívnosť projektu môže slúžiť Mestu Košice ako vizitka stavania mostov medzi majoritou a minoritou a má potenciál predstaviť Mesto Košice aj v zahraničí ako subjekt, ktorý sa angažuje v silných a stabilných projektoch s jasnou víziou. Náš projekt vysielá správu, že Mesto Košice problémy rieši konštruktívne a má odvahu participovať aj na komplikovaných projektoch, ktoré pre jeho obyvateľov môžu priniesť markantný pozitívny obrat.

Vzhľadom na spojené nádoby prospechu všetkých zainteresovaných (miestnej rómskej komunity, Mesta ako celku) a spoločnej snahy eliminovať riziká, ktoré by ohrozili samotnú podstatu projektu sme navrhli do Zmluvy o prevode nehnuteľnosti zakomponovať inštitút „Sľubu odškodnenia“.

Sľub odškodnenia materializuje filozofiu spoločného znášania rizík našej Provincie a Mesta, ktoré sú s projektom spojené. Vzhľadom na technický stav budovy, ktorý pre projekt nadobúdame, nie je v našich silách okamžite vyriešiť tieto technické ťažkosti, čo vyvoláva existenciu rizík, ktoré nedokážeme eliminovať. Tieto riziká potencie aj prítomnosť nájomcov a predovšetkým osôb, ktoré síce nemajú právny titul zdržiavať sa v nehnuteľnosti, no napriek tomu tam sú prítomné. Tak ako doteraz nebolo v silách Mesta (či BPMK) tieto osoby z budovy „vypovedať“, tak nebude ani v našich



Saleziáni don Bosca – Slovenská provincia, Miletičova 7, 821 08 Bratislava
 IČO: 00586421, www.saleziani.sk, sekretariat@sdb.sk
 tel: (+421) (2) 5023 1230 fax: (+421) (2) 5023 1231

silách zabezpečiť, aby bola budova prázdna. Pre projekt predstavujú veľké riziko aj prípadné pokuty zo strany príslušných orgánov štátnej správy za katastrofálny technický stav budovy, chýbajúce spoločné zariadenia/vybavenie (v budove chýba de facto všetko – zábradlia, osvetlenie, výťahy, elektrorozvody sú v nevyhovujúcom stave, ktorý ani nie je možné úplne overiť, absencia nástrojov protipožiarnej ochrany a podobne). Do doby, kedy sa nám podarí tieto základné nedostatky odstrániť, predstavujú pre samotný projekt veľké riziko.

Zmyslom inštitútu Sľubu odškodnenia je interesácia Mesta pri riešení týchto prípadných problémov. Tento inštitút z pohľadu práva predstavuje preklopenie situácie, ktorú nie je možné sanovať (tobôž nie pri preveze predmetnej budovy) cez inštitút náhrady škody či zmluvnej pokuty. Cieľom sľubu odškodnenia predovšetkým nie je sankcionovať, ale mať istotu pomocnej ruky zo strany Mesta Košice, ak by k taxatívne vymenovaným rizikovým situáciám došlo. Sľub je koncipovaný na týchto princípoch:

Presne vymedzené situácie a limitácia plnenia:

Z toho dôvodu sme navrhli, aby sa sľub vzťahoval na dva druhy rizikových situácií, ktoré priamo vyplývajú z technického stavu budovy (škody na zdraví osôb, ktoré sa v budove zdržiavajú, a prípadné pokuty zo strany štátnych orgánov) a na situáciu, ak by tretia osoba vzniesla na budovu nárok (napr. z reštitučných dôvodov).

Najviac rizikovú skupinu (škoda na zdraví a nemajetková ujma) navrhujeme ohraničiť max. sumou 500.000 €. V prípade, ak by škody boli vyššie, znáša ich naša Provincia. Rovnako aj všetky ostatné druhy rizík znáša naša Provincia.

Limitácia doby a plnenia

Naším zámerom nie je vystavovať Mesto Košice zbytočným rizikám a ani naň prenášať všetky riziká projektu. Preto navrhujeme sľub limitovať na 2 roky od nadobudnutia vlastníctva budovy. Riziko, ktoré sa prejaví po uplynutí 2 rokov, znáša naša Provincia.

Niečo sme úmyselne zanedbali? Riziko znášame my.

Ako sme uviedli, nie je naším cieľom preniesť na Mesto Košice všetky nebezpečenstvá. Sľub odškodnenia sa preto nevzťahuje na rizikové situácie, ktoré sú zavinené naším konaním.

Spoločný postup pri riešení problémov

V prípade, ak vznikne situácia, na ktorú sa vzťahuje sľub odškodnenia, zaväzujeme sa postupovať v úzkej kooperácii s Mestom. Je naším cieľom spojiť aj v týchto situáciách sily a nerezignovať spoľahnutím sa na to, že uplatnený nárok uhradí Mesto. Ak našu povinnosť porušíme, Mesto nie je viazané sľub splniť. Spoločný postup, hospodárnosť a komunikácia je pre nás esenciou partnerstva s Mestom Košice.

Vzhľadom na vyššie uvedené by sme považovali zakomponovanie sľubu do zmluvy za prejav účinnej participácie Mesta Košice pri realizácii projektu. Existencia tohoto inštitútu v zmluve by nám pomohla v dôvere vo Vašu pomocnú ruku realizovať náročnú úlohu, na ktorú sme sa podujali.

S úctou,

Saleziáni don Bosca
Slovenská provincia
Miletičova 7
821 08 BRATISLAVA



PhLic. Jozef Izold, SDB
provinciál

Príloha:

Navrhovaný text Sľubu odškodnenia



Saleziáni don Bosca – Slovenská provincia, Miletičova 7, 821 08 Bratislava
IČO: 00586421, www.saleziani.sk, sekretariat@sdb.sk
tel: (+421) (2) 5023 1230 fax: (+421) (2) 5023 1231

NAVRHOVANÝ TEXT SĽUBU ODŠKODNENIA:

1. **Sľub odškodnenia.**

(I) Táto časť Zmluvy obsahuje osobitné zmluvné dojednanie týkajúce sa Sľubu odškodnenia v zmysle § 725 a nasl. z. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník. Predávajúci nahradí kupujúcemu škodu, ako aj všetky iné náklady, ktoré by mu vznikli v súvislosti s vyvodzovaním zodpovednosti proti jeho osobe, ktorej príčina (škody) spočíva v stave nehnuteľností alebo súvisí s užívaním, alebo vlastníctvom nehnuteľností, ktoré kupujúci nadobúda. Kupujúci tento sľub predávajúceho prijíma. Tento sľub výlučne pokrýva:

- a) náhradu škody/nemajetkovej ujmy či akékoľvek iné finančné plnenie, ktorú/é je povinný kupujúci uhradiť tretím osobám, pričom nimi vznesený nárok na jej náhradu má pôvod (hoci nepriamy) v technickom stave nehnuteľností. V tomto prípade je sľub odškodnenia limitovaný sumou 500.000 EUR, slovom päťsto tisíc eur (súhrnne počas doby platnosti sľubu),
- b) náhradu finančných sankcií a pokút uložených priamo alebo nepriamo v súvislosti s technickým stavom nehnuteľností, ako aj náhradu všetkých nákladov ktoré kupujúcemu vznikli pri riešení nárokov tretích osôb a pri zastupovaní v konaniach pred štátnymi orgánmi, ktoré majú pôvod (hoci nepriamy) v technickom stave nehnuteľností,
- c) náhradu škody, ktorá kupujúcemu vznikla v dôsledku povinnosti zaplatiť peňažné plnenie tretej osobe, pokiaľ právo tretej osoby bolo založené pred prevodom nehnuteľností na kupujúceho a súviselo s vlastníctvom nehnuteľností.

(II) Predávajúci sa zaväzuje splniť svoj sľub v lehote 120 dní od doručenia výzvy. Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci nemôže jednostranne odvolať sľub odškodnenia a tento sľub je účinný po dobu dvoch rokov odo dňa nadobudnutia nehnuteľnosti do vlastníctva kupujúceho. Sľub odškodnenia podľa tohto odseku sa nevzťahuje na škodu, ktorá vznikla úmyselným zavinením kupujúceho. Za úmyselné zavinenie sa na účely tejto zmluvy bude považovať aktívne protiprávne konanie kupujúceho ktoré bolo priamou príčinou vzniku následku špecifikovaného v ods. 3 časť (I) písm. a) až c). *Conditio sine qua non* (pre písm. a/ až b/) je, že takéto konanie zhoršuje/zhoršilo stav nehnuteľnosti oproti jej stavu, v akom ju kupujúci po prevode vlastníckeho práva prevzal od predávajúceho.

(III) Plnenie z titulu sľubu odškodnenia predávajúci realizuje aj po uplynutí dohodnutej doby, pokiaľ k uplatneniu nárokov tretími osobami podľa písm. a/ až c/ došlo v dobe jeho platnosti.

(IV) Kupujúci je povinný v lehote 15 dní informovať predávajúceho o skutočnosti, že došlo k uplatneniu práv na ktoré sa vzťahuje sľub odškodnenia. Pokiaľ túto povinnosť nesplní tak v rozsahu porušenia tejto povinnosti nie je predávajúci povinný sľub odškodnenia plniť.

(V) V prípade uplatnenia práv tretích osôb má predávajúci postavenie vedľajšieho účastníka so všetkými právami ktorému z tohoto postavenia vyplývajú. Kupujúci nemá oprávnenie v prípadoch na ktoré sa vzťahuje sľub odškodnenia uzatvoriť s tretími osobami bez súhlasu predávajúceho dohodu o urovnaní, alebo iný druh dohody, ktorou sa uplatnený nárok s konečnou platnosťou rieši (ďalej ako „**dohoda o urovnaní**“). Predávajúci sa zaväzuje písomne vyjadriť k navrhovanej dohode o urovnaní v lehote 30 dní od výzvy kupujúceho. V prípade jeho omeškania sa má zato, že s navrhovaným znením dohody o urovnaní súhlasí.

