

Ukončenie vzťahu medzi mestom Košice a EEI s.r.o.

v súvislosti s prevádzkovaním parkovacích miest v meste Košice

(návrh alternatív)

A. Úvodné informácie

Mesto Košice (ďalej len „*mesto*“) uzatvorilo s prevádzkovateľom parkovacích miest – spoločnosťou EEI, s.r.o. (ďalej tiež „*prevádzkovateľ*“ alebo „*EEI*“) dňa 30. 7. 2012 nájomnú zmluvu č. 2012001646 (ďalej tiež „*hlavná nájomná zmluva*“), na základe ktorej boli prevádzkovateľovi prenajaté parkovacie plochy v centrálnej mestskej zóne (a niektorých ďalších „*vysunutých*“ parkoviskách, napr. parkoviská pri Amfiteátri, parkovisko Merkúr; prvotný predmet nájmu označujeme ďalej spolu len ako „*centrálna mestská zóna*“ alebo „*CMZ*“) za účelom prevádzky parkovacích miest s účinnosťou od 1. 8. 2012 na dobu 10 rokov (do 31. 7. 2022).

Uzatvoreniu hlavnej nájomnej zmluvy predchádzala obchodná verejná súťaž, ktorej vyhlásenie bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach (ďalej len „*MZ*“) č. 215 zo dňa 21. 2. 2012. Uzatvorenie hlavnej nájomnej zmluvy bolo následne schválené uznesením MZ č. 321 zo dňa 18. 6. 2012. Samotný materiál (vrátane podkladov) na rokovanie MZ predkladala Správa majetku mesta Košice, s.r.o. (ďalej len „*SMMK*“) – išlo o materiály k bodu 14 na zasadnutí dňa 5. 12. 2011, k bodu 1 na zasadnutí dňa 21. 2. 2012 a k bodu 5 na zasadnutí dňa 18. 6. 2012.

Popri prenájme parkovacích plôch v CMZ sa v rámci obchodnej verejnej súťaže prenajal aj parkovací dom pri Steel Aréne (vo vlastníctve SMMK). Táto „*sekundárna*“ nájomná zmluva uzatvorená medzi SMMK ako prenajímateľom a EEI ako nájomcom (ďalej tiež „*vedľajšia nájomná zmluva*“) je previazaná s hlavnou nájomnou zmluvou – ak skončí nájomný vzťah v prípade prvej či druhej z uvedených zmlúv, automaticky končí aj nájomný vzťah podľa ostatnej nájomnej zmluvy. V súčasnosti v pozícii prenajímateľa parkovacieho domu pri Steel Aréne vystupuje Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. (ďalej len „*BPMK*“) ako právny nástupca SMMK.

Dodatkom č. 2 k hlavnej nájomnej zmluve (účinným od 1. 7. 2016) boli prevádzkovateľovi prenajaté aj parkovacie plochy v rezidentských lokalitách č. 1 až 10 (ďalej len „*rezidentské lokality*“).

Cieľom materiálu je poukázať na všetky dôležité aspekty majúce vplyv na ukončenie zmluvného vzťahu medzi mestom a EEI v súvislosti s prevádzkovaním parkovacích miest v zóne plateného parkovania v zmysle VZN č. 157 v závislosti od toho, akým spôsobom má dôjsť k celkovému alebo čiastočnému ukončeniu vzťahu medzi mestom a EEI.

Z praktických dôvodov sa najmä pri riešení otázky usporiadania finančných vzťahov medzi mestom a prevádzkovateľom vychádza z predpokladu ukončenia prevádzkovania parkovacích miest spoločnosťou EEI k 31. 7. 2018 (t. j. k zavŕšeniu šiesteho roku trvania doby nájmu), avšak ukončenie možno realizovať k akémukoľvek dátumu s malým prispôbením finančných vzťahov – prepočítaním k dátumu ukončenia zmluvného vzťahu.

Zoznam citovaných právnych predpisov:

cestný zákon – zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov

Občiansky zákonník – zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Obchodný zákonník – zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov

VZN č. 157 – všeobecne záväzne nariadenie mesta Košice č. 157 o dočasnom parkovaní motorových vozidiel na vymedzenom území mesta Košice

Iné používané pojmy:

harmonogram – Harmonogram riešenia statickej dopravy v meste Košice, ktorý bol schválený uznesením MZ č. 156 zo dňa 22. 6. 2015

odpočet harmonogramu – odpočet harmonogramu, ktorý EEI doručila mestu dňa 14. 9. 2017

B. Základná informácia o finančných aspektoch

Skôr, ako budú predstavené jednotlivé možnosti usporiadania vzťahu medzi mestom a doterajším prevádzkovateľom, je vhodné uviesť základnú informáciu o finančných aspektoch. Túto záležitosť je potrebné vnímať orientačným spôsobom, a to najmä čo sa týka pohľadu EEI na výšku finančnej kompenzácie (tzv. hodnota kontraktu). Keďže finančné aspekty v prípade parkovacieho domu pri Steel Aréne sú zanedbateľné, venovať sa im budeme v závere materiálu a pri jednotlivých alternatívach ich nebudeme osobitne zdôrazňovať.

Technické zhodnotenie mestského parkovacieho systému

Kúpna cena za technické zhodnotenie mestského parkovacieho systému zrealizované prevádzkovateľom sa určuje maximálne vo výške daňovej zostatkovej hodnoty.¹ Prevádzkovateľ poskytol nasledovné predbežné informácie o technickom zhodnotení v prípade predčasného skončenia zmluvy:

<i>položka</i>	<i>stav k 31. 7. 2018</i>	<i>stav k 31. 7. 2022</i>
kúpna cena za zrealizované technické zhodnotenie v CMZ	0,7 mil. €	1,0-1,1 mil. € ²
kúpna cena za zrealizované technické zhodnotenie v rezidentských lokalitách	1,1 mil. € ³	

Na základe predbežnej kontroly odpočtu harmonogramu **sa uvedené hodnoty nejavia byť sporné**. V tejto súvislosti je vhodné uviesť, že niektoré povinnosti prevádzkovateľa v zmysle harmonogramu sa síce podľa hlavnej nájomnej zmluvy považujú za súčasť „dvojmiliónovej

¹ Uvedené vyplýva z čl. X ods. 4 druhej vety hlavnej nájomnej zmluvy.

² Ide o odhad kúpnej ceny za technické zhodnotenie za celú zónu plateného parkovania spolu. Odhad urobilo mesto.

³ Táto suma bude navýšená o cenu technického zhodnotenia vo vzťahu k stavebným prácam na stavebnom objekte Astória (odhad cca 13,2 tis. €) a na stavebnom objekte Skladná (odhad cca 18,3 tisíc €).

investície“ EEI,⁴ z hľadiska daňových a účtovných predpisov však ide o položky s „nulovou zostatkovou hodnotou“. Na druhej strane mesto do celkovej výšky investícií EEI do parkovacieho systému neuznalo tie položky, ktoré nemajú investičnú povahu a ani zmluva ich výslovne nepovažuje za súčasť investícií (napr. náklady prevádzkovateľa na informačnú a marketingovú kampaň).

Hodnota kontraktu navrhnutá prevádzkovateľom

Za účelom získania čo najviac informácií pre účely spracovania tohto materiálu mesto oficiálnym listom zo dňa 18. 12. 2017 požiadalo EEI o uvedenie tzv. hodnoty kontraktu za obdobie od 1. 8. 2018 do 31. 7. 2022. Následne v prvej polovici januára 2018 mesto ešte dožiadalo prevádzkovateľa o bližšie vysvetlenie niektorých finančných ukazovateľov.

Prevádzkovateľ vo vzťahu tzv. hodnote kontraktu poskytol nasledovné informácie:

	<i>položka</i>	<i>stav k 31. 7. 2018</i>	<i>stav k 31. 7. 2022</i>
(1)	hodnota kontraktu - vo vzťahu k celej zóne plateného parkovania (v prípade variantu EEI č. 4)	5,1 mil. €	0 €
(2)	hodnota kontraktu (hrubý príjem) - len vo vzťahu k rezidentským lokalitám (v prípade variantu EEI č. 3)	1,0 mil. €	0 €

Ad (1):

Prevádzkovateľ uviedol, že pri vyčíslení hodnoty kontraktu za obdobie od 1. 8. 2018 – 31. 7. 2022 (štyri roky) vychádzal z projekcie výnosov a nákladov, ktorá bola predložená mestu v rámci rokovaní o spoločnom podniku; hodnota kontraktu je vyčíslená ako súčet hodnôt prevádzkových príjmov (EBITDA).⁵ Projekcia výnosov a nákladov na roky 2017 až 2027 v prípade spoločného podniku vychádzala predovšetkým z nasledovných predpokladov:

- rovnomerné zastúpenie zakladateľov spoločnosti v spoločnom podniku (EEI, mesto),
- spoločný podnik bude právnym nástupcom EEI v rozsahu prevádzkovania parkovacích miest v meste Košice,
- parametre VZN č. 157 sa nebudú meniť,
- spoločný podnik nebude platiť nájomné mestu Košice,
- doba „bezplatného“ nájmu bude aspoň 10 rokov,

⁴ Podľa čl. VII ods. 2 hlavnej nájomnej zmluvy „Nájomca sa zároveň na základe tejto Zmluvy zaväzuje zabezpečiť pre Parkovacie plochy nevyhnutné obslužné a technické zariadenia súvisiace, resp. slúžiace a potrebné k zabezpečeniu prevádzky Parkovacích plôch, ich správe a následnej prevádzke za účelom poskytovania Parkovacích služieb v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a technické prostriedky na výber parkovného, najmä, nie však výlučne parkovacie automaty, zvislé dopravné značenia a ostatné dopravné technické zariadenia, ktoré budú na základe tejto Zmluvy inštalované Nájomcom v MPS (ďalej len „Technické zhodnotenie“).

Podľa čl. VII ods. 3 hlavnej nájomnej zmluvy „Nájomca sa na základe tejto Zmluvy zaväzuje preinvestovať v rámci výstavby nových OaPP, vybudovania Technického zhodnotenia a realizácie MPS, finančné prostriedky v celkovom min. objeme investičných prostriedkov 2 000 000 eur bez DPH a to v rozsahu a čase odsúhlasenom v zmysle článku VI. bod 1 tejto Zmluvy.“

⁵ Zisk pred zdanením, úrokmi a odpismi (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciations and amortization Charges).

- spoločný podnik bude naďalej platiť nájomné BPMK za parkovací dom pri Steel Aréne (192 tis. € ročne),
- úroveň rešpektovanosti stúpne zo súčasnej miery 35 % (tvrdený odhad EEI v prvej polovici roku 2017, najmä v CMZ) postupne aspoň na 75 %.

Mesto požiadalo o podrobnejšie uvedenie výpočtu tejto sumy a o informáciu, či je zohľadnené ušetrené nájomné za obdobie štyroch rokov (1. 8. 2018 – 31. 7. 2022), keďže finančný plán o spoločnom podniku vychádzal z „nulového“ nájmu. EEI v odpovedi len uviedla, že pri vyčíslení hodnoty kontraktu bolo zohľadnené aj nájomné; podrobnejší spôsob výpočtu sumy však uvedený nebol. **Túto položku (5,1 mil. €) preto považujeme za dostatočne nepreukázanú.**

Ad (2):

Vo vzťahu k tomuto vyčísleniu mesto požiadalo o vysvetlenie (resp. prehodnotenie) sumy, či ide o hrubý príjem (bez zohľadnenia nákladov) alebo o prevádzkový príjem (EBITDA) a ak ide o hrubý príjem, prevádzkovateľ bol požiadaný o vyčíslenie prevádzkového príjmu (EBITDA) a vysvetlenie, prečo tzv. hodnota kontraktu v časti prevádzkovania rezidentských lokalít nezohľadňuje ušetrené prevádzkové náklady spoločnosti v budúcnosti. EEI v odpovedi len uviedla, že ide o hrubý príjem – vyčíslenie prevádzkového príjmu (EBITDA) mestu oznámené nebolo. **Z toho dôvodu túto položku (1,0 mil. €) považujeme za nepreukázanú.**

C. Alternatíva č. 1 – ponechanie doterajšieho stavu

Všeobecná informácia

Ide o zachovanie status quo, t. j. dobehnutie platnosti zmluvy podľa pôvodne stanoveného časového rámca do 31. 7. 2022.

Finančné vzťahy

	<i>príjmy</i>	<i>výdavky</i>
mesto ⁶	z nájomného za CMZ vo výške 324 tis. € ročne (bez DPH) z nájomného za rezidentské lokality vo výške 50 % z výberu parkovného (bez DPH) ⁷ = cca 230 tis. € ročne z nájomného za parkovací dom (pre BPMK) vo výške 192 tis. € ročne (bez DPH) spolu: cca 746 tis. € ročne (bez DPH)	kúpna cena za technické zhodnotenie k 31. 7. 2022 (odhad: 1,0-1,1 mil. €)

Riziko súdneho sporu

Riziko súdneho sporu je prakticky vylúčené.

⁶ Z dôvodu primeraného zjednodušenia všetky príjmy a výdavky uvažujeme vo vzťahu k mestu vrátane príjmov BPMK. Samozrejme, ak mesto prenajme svoje parkovacie plochy mestskému podniku, formálne bude príjmom mesta nájomné a parkovné bude príjmom mestského podniku.

⁷ Za nájom rezidentských lokalít bolo mestu dosiaľ uhradené nájomné (50 % z výberu parkovného) v nasledovnej výške: za II. polrok 2016 spolu cca 90 tis. € bez DPH, za celý rok 2017 spolu cca 227 tis. € bez DPH.

C. Alternatíva č. 2 – dohoda o ukončení prevádzkovania len rezidentských lokalít

Všeobecná informácia

Došlo by k rozdeleniu prevádzkovania zóny plateného parkovania medzi dvoch prevádzkovateľov: v CMZ by ostal zachovaný status quo, t. j. dobehnutie platnosti zmluvy podľa pôvodne stanoveného časového rámca do 31. 7. 2022, prevádzku rezidentských lokalít by prevzalo mesto alebo ním poverený subjekt (mestský podnik).

Finančné vzťahy

	<i>Príjmy</i>	<i>Výdavky</i>
mesto	<p>z nájomného za CMZ vo výške 324 tis. € ročne (bez DPH)</p> <p>výber parkovného z rezidentských lokalít (vo výške 100 %) = cca 460 tis. € ročne</p> <p>z nájomného za parkovací dom (pre BPMK) vo výške 192 tis. € ročne (bez DPH)</p> <p>spolu: cca 976 tis. € ročne (bez DPH)</p>	<p>kúpna cena za technické zhodnotenie v rezidentských lokalitách k 31. 7. 2018 (odhad: 1,1 mil. €)</p> <p>kúpna cena za technické zhodnotenie v CMZ k 31. 7. 2022 (odhad 0,3 mil. €)</p> <p>náklady spojené s prevádzkou (rezidentské lokality) – zatiaľ nie je vyčíslené</p> <p>tzv. hodnota kontraktu – 1,0 mil. € (suma je nepreukázaná)</p>

Riziko súdneho sporu

V prípade dohody je riziko súdneho sporu minimalizované, zatiaľ je však sporná položka 1 mil. € (hodnota kontraktu za rezidentské lokality).

Poznámky

1. Teoreticky prichádza do úvahy aj zrušenie rezidentských lokalít v rámci VZN č. 157 – v takom prípade by sa otázka hodnoty kontraktu stala bezpredmetnou (so zúžením predmetu nájmu počíta aj dodatok č. 2 k hlavnej nájomnej zmluve), na druhej strane mesto by bolo i tak povinné uhradiť kúpnu cenu za technické zhodnotenie, prišlo by však o prípadné príjmy z parkovného a zároveň (v neposlednom rade) odstránením regulácie by došlo opäť k nekontrolovateľnému zahusteniu rezidentských lokalít motorovými vozidlami nerezidentov. Rovnako je tiež potrebné zdôrazniť, že zrušenie rezidentských lokalít je vo všeobecnosti v rozpore s Koncepciou riešenia statickej dopravy v meste Košice, ktorá bola schválená uznesením MZ č. 657 zo dňa 17. 6. 2013.
2. Súbeh prevádzkovania zóny plateného parkovania by v prípade dohody so súčasným prevádzkovateľom nemal priniesť žiadny praktický problém.

C. Alternatíva č. 3 – dohoda o ukončení prevádzkovania v celej zóne plateného parkovania

Všeobecná informácia

Došlo by k predčasnému ukončeniu činnosti EEI (namiesto pôvodne stanoveného časového rámca do 31. 7. 2022), kompletnú prevádzku by prevzalo mesto alebo ním poverený subjekt (mestský podnik).

Finančné vzťahy

	<i>príjmy</i>	<i>výdavky</i>
mesto	výber parkovného z CMZ (vo výške 100 %) výber parkovného z rezidentských lokalít (vo výške 100 %) = cca 460 tis. € ročne	kúpna cena za technické zhodnotenie v rezidentských lokalitách k 31. 7. 2018 (odhad: 1,1 mil. €) kúpna cena za technické zhodnotenie v CMZ k 31. 7. 2018 (odhad: 0,7 mil. €) náklady spojené s prevádzkou (CMZ + rezidentské lokality) – zatiaľ nie je vyčíslené tzv. hodnota kontraktu – 5,1 mil. € (suma je nepreukázaná)

Riziko súdneho sporu

V prípade dohody je riziko súdneho sporu minimalizované.

Poznámky

1. V prípade akceptácie finančného vyčíslenia zo strany EEI (1,8 mil. € + 5,1 mil. €) je otázne, či prevádzkový príjem (resp. zisk) mesta z vlastného prevádzkovania celej zóny plateného parkovania v období od 1. 8. 2018 do 31. 7. 2022 bude vyšší ako v prípade, keby zmluva trvala naďalej.
2. Hlavnou požiadavkou na nového prevádzkovateľa je nutnosť zabezpečenia základnej prevádzky mestského parkovacieho systému, t. j. musí prevziať systém od súčasného prevádzkovateľa (EEI) – v rámci toho sa musí najmä zabezpečiť „prevzatie“ elektronických systémov, ktoré v súčasnosti umožňujú používanie parkovacích lístkov a parkovacích kariet v elektronickej forme.⁸

C. Alternatíva č. 4 – odstúpenie od (celej) hlavnej nájomnej zmluvy

Všeobecná informácia

Došlo by k predčasnému ukončeniu činnosti EEI (namiesto pôvodne stanoveného časového rámca do 31. 7. 2022), aplikujúc postup podľa čl. XIII bodov 1.3 a 2 zmluvy.⁹

Finančné vzťahy

	<i>príjmy</i>	<i>výdavky</i>
mesto	výber parkovného z CMZ (vo výške 100 %) výber parkovného z rezidentských lokalít (vo výške 100 %) = cca 460 tis. € ročne	kúpna cena za technické zhodnotenie v rezidentských lokalitách k 31. 7. 2018 (odhad: 1,1 mil. €)

⁸ V tejto súvislosti si je vhodné uviesť, že používané parkovacie automaty „PARKEON“ vykazujú podstatne vyššiu mieru „solistikovanosti“ ako pôvodné čisto „lístkové“ parkomaty. Nové parkovacie automaty jednak umožňujú úhradu parkovného platobnou kartou, jednak pri zakúpení parkovacieho lístka je zadane ECV motorového vozidla zaslané do informačného systému, na základe čoho je možná kontrola úhrady parkovného aj bez nutnosti fyzického zakladania parkovacieho lístka za čelné sklo motorového vozidla. To isté platí aj v prípade platby cez mobilnú aplikáciu CVAK resp. cez SMS parking.

⁹ Odstúpiť od nájomnej zmluvy možno, ak nájomca poruší povinnosti vyplývajúce mu zo zmluvy alebo platných právnych predpisov SR a všeobecne záväzných právnych aktov vydaných mestom Košice, pričom prenajímateľ má povinnosť zaslať nájomcovi písomné upozornenie a dať mu primeranú lehotu (najmenej jeden týždeň) na odstránenie porušenia.

		<p>kúpna cena za technické zhodnotenie v CMZ k 31. 7. 2018 (odhad: 0,7 mil. €)</p> <p>náklady spojené s prevádzkou (CMZ + rezidentské lokality) – zatiaľ nie je vyčíslené</p> <p>v prípade neúspešného súdneho sporu: náhradu škody (vrátane ušlého zisku) + príslušenstvo (vrátane trov konania) veľmi hrubým spôsobom možno sumárne odhadnúť na cca 4-6 mil. €¹⁰</p>
--	--	--

Riziko súdneho sporu

S určitosťou predpokladáme súdny spor, v ktorom sa prevádzkovateľ bude snažiť preukázať neoprávnenosť odstúpenia mesta od (hlavnej) nájomnej zmluvy. K otázke výšky náhrady súdnych trov v prípade neúspechu mesta pozri prílohu č. 1.

Poznámky

- Prevádzkovateľ listom zo dňa 14. 9. 2017 doručil mestu odpočet harmonogramu. **So skutkovými okolnosťami uvedenými v odpočte harmonogramu možno v zásade súhlasiť.¹¹ Rovnako sa javí byť preukázané splnenie hlavnej povinnosti prevádzkovateľa zrealizovať zmluvne dohodnutú investíciu vo výške min. 2.000.000,- € bez DPH.**
- Podstatnou (právne významnou) otázkou však je, či prípadné časové nedodržanie harmonogramu v minulosti by v súčasnosti obstálo ako dôvod pre odstúpenie od nájomnej zmluvy za predpokladu jej platnosti (prípadnému vecnému nedodržaniu harmonogramu sa budeme venovať v ďalšom texte). Bez ohľadu na to, či v minulosti stáli za presným časovým eventuálnym (ne-)dodržaním harmonogramu objektívne alebo subjektívne okolnosti na strane prevádzkovateľa (alebo na strane mesta), **ak v súčasnosti je harmonogram splnený, z právneho hľadiska sa javí možnosť odstúpiť od zmluvy ako právne neistá.¹²**
- Čo sa týka vecnej stránky dodržania harmonogramu, ide predovšetkým o otázku, či nezrealizovanie príslušného počtu parkovacích plôch (napriek dodržaniu základnej zmluvnej povinnosti preinvestovať min. 2 mil. € bez DPH) predstavuje porušenie harmonogramu, čo by následne mohlo predstavovať nespochybniteľný právny dôvod pre odstúpenie od zmluvy. Z faktického hľadiska je zrejmé, že nedošlo k realizácii všetkých parkovacích miest v zmysle pôvodných predpokladov. Je potrebné si uvedomiť skutočnosť, že časť pôvodne zamýšľaného počtu parkovacích miest na tej-ktorej ulici nemohla byť zrealizovaná zo zjavne objektívnych dôvodov (ako príklad možno uviesť

¹⁰ Pri odhade sme vychádzali zo základného predpokladu, že škoda a ušlý zisk by v zásade nemal byť vyšší ako tzv. hodnota kontraktu vyčíslená EEI (5,1 mil. €). Samozrejme, na jednej strane táto suma môže byť aj nižšia, na druhej strane však treba počítať aj s príslušenstvom záväzku (úroky z omeškania, súdne trovy).

¹¹ Skutkovými okolnosťami pre účely tohto textu rozumieme len samotné fakty mimo právneho posúdenia veci, t. j. za skutkové okolnosti nepovažujeme všeobecné tvrdenia typu „zmluva bola dodržaná“, „termín bol splnený“ na rozdiel od faktických tvrdení bez právneho hodnotenia napr. „tieto činnosti boli vykonávané v priebehu mesiaca jún a júl 2016“ alebo „na tej ulici sa zrealizovalo XYZ parkovacích miest“.

¹² K možnosti odstúpiť od zmluvy pri oneskorenom plnení poukazujeme na uznesenie Ústavného súdu SR I. ÚS 350/2017 zo dňa 19. 7. 2017, ktorý v analogickej veci vyslovil nasledovné: „Pri posudzovaní trvania práva na odstúpenie od zmluvy pre omeškanie dlžníka so zaplatením kúpnej ceny je potrebné vychádzať zo zmyslu a účelu inštitútu odstúpenia od zmluvy, ktorým je zabezpečiť zaplatenie kúpnej ceny, a nemožno ho považovať za sankciu za jej zaplatenie po dojednaní lehoty. Právo predávajúceho na odstúpenie od kúpnej zmluvy pre nezaplatenie kúpnej ceny v dohodnutej lehote preto zaniká v momente, keď kupujúci uhradí predávajúcemu celú dohodnutú kúpnu cenu, a to aj v prípade, ak ju uhradí po uplynutí dohodnutej lehoty splatnosti, avšak v čase, keď ešte predávajúci od kúpnej zmluvy pre nezaplatenie kúpnej ceny neodstúpil.“

skutočnosť, že vyznačením miest pre osoby s ŤZP s dodržaním minimálnych šírkových parametrov podľa platnej normy prirodzene dôjde k úbytku parkovacích miest s bežnými „užšími“ šírkovými parametrami).

4. Prevádzkovateľ v odpočte harmonogramu uviedol dôvody, pre ktoré nepristúpil k realizácii viacerých parkovacích miest napriek platným stavebným povoleniam (v počte 339) nasledovne: *„Počas výstavby jednotlivých objektov sa začali ozývať nespokojní občania, ktorí chceli prehodnotiť výstavbu v jednotlivých lokalitách. (...) Na týchto základoch vzniklo niekoľko petícií (napr. na uliciach Park Angelinum/Letná, Magurská, Karpatská a Haviarska) a spoločnosť sa obrátila na magistrát mesta Košice, kde sa následne na Dopravnej komisii oboznámila s postojom mesta k vzniknutej situácii. Na základe jej rozhodnutia bola zastavená výstavba na všetkých nových plochách a spoločnosť EEI sa obrátila na jednotlivé mestské časti, ktoré v procese stavebného konania dali súhlasné stanoviská s výstavbou parkovacích miest, aby rozhodli o ďalšom postupe. Mestská časť Staré mesto oznámila EEI, že miestne zastupiteľstvo odsúhlasilo úplne zastavenie výstavby a mestská časť Juh vytipovala lokality, kde je podľa nich s výstavbou možné pokračovať a kde je tiež nežiaduce pokračovať vo výstavbe. Kým v lokalitách Mestskej časti Košice – Juh bolo toto rozhodnutie realizovateľné bez potreby zmeny dopravného projektu, situácia v niektorých lokalitách bola komplikovanejšia. (...) Preto spoločnosť EEI po konzultácii s mestom vytipovala iba tie parcely, na ktorých sa už dnes parkuje, alebo by bez výstavby bol ohrozený počet parkovacích miest. Na týchto plochách zrealizovala výstavbu v termíne do začiatku školského roku 2017.“.*

5. V tejto súvislosti – ohľadom plnenia harmonogramu – rokovala aj komisia dopravy a výstavby pri MZ (ďalej len „**dopravná komisia**“), ktorá dňa 25. 5. 2017 prijala nasledovné uznesenie:

a.) Komisia dopravy a výstavby pri Mestskom zastupiteľstve v Košiciach berie na vedomie stav implementácie harmonogramu riešenia statického parkovania v Košiciach, podľa listu doručeného od EEI, s.r.o. mestu Košice dňa 12.05.2017 a berie na vedomie výzvu, mesta Košice zaslanú spoločnosti EEI, v ktorej mesto Košice vyzýva parkovaciu spoločnosť na dôsledné plnenie harmonogramu a ukončenie všetkých prác do 31.08.2017.

b.) Komisia dopravy a výstavby pri Mestskom zastupiteľstve v Košiciach odporúča, aby zo strany mesta boli akceptované oprávnené podnety obyvateľov aj v prípade už vydaného stavebného povolenia k výstavbe nových parkovacích miest v danej lokalite. V takom prípade zároveň odporúča primerané predĺženie plnenia harmonogramu a navrhuje nájsť v spolupráci s príslušnou mestskou časťou alternatívne riešenia výstavby nových parkovacích miest.

c.) Komisia dopravy a výstavby pri Mestskom zastupiteľstve v Košiciach odporúča, aby sa nové parkovacie miesta nebudovali na úkor zelene s výnimkou už zdevastovaných a poškodených zelených plôch.

6. Základné argumenty v prospech prevádzkovateľa:

a) hlavný základný zmluvný záväzok prevádzkovateľa preinvestovať 2 mil. € bez DPH bol splnený;

b) prevádzkovateľ vyvinul nevyhnutné úsilie pre realizáciu predmetného počtu parkovacích miest – disponuje právoplatnými stavebnými povoleniami a bol účastný rokovaní s dotknutými mestskými časťami pri hľadaní náhradných riešení;

c) prevádzkovateľ akceptoval pokyny mesta resp. dotknutých mestských častí, ktorými sa vychádzalo v ústrety petíciám obyvateľov (aj so zreteľom na citované uznesenie

dopravnej komisie), resp. v niektorých prípadoch nebolo náhradné riešenie v zmysle bodu 1 prakticky možné pre kategorický nesúhlas mestskej časti (napriek predchádzajúcemu súhlasnému stanovisku mestskej časti v rámci príslušného stavebného konania).

7. Základné argumenty v neprospech prevádzkovateľa:

- a) prevádzkovateľ sám navrhol harmonogram nadväzujúci na koncepciu riešenia statickej dopravy v meste Košice (pričom oba dokumenty boli schválené mestským zastupiteľstvom), z čoho možno vyvodiť určitú zodpovednosť navrhovateľa za vykonateľnosť harmonogramu;
 - b) v prípade, že mesto resp. mestská časť dala pokyn na pozastavenie ďalšej výstavby parkovacích miest, prevádzkovateľ mohol trvať na príslušnej aktualizácii (zmene) harmonogramu (schválenej formalizovaným postupom), ktorá by „písomne“ reflektovala a zohľadňovala praktické požiadavky obyvateľov – a to platí najmä vo vzťahu k mestským častiam, ktoré ako subjekty ani nie sú priamym zmluvným partnerom prevádzkovateľa, a preto ani neboli oprávnené dávať prevádzkovateľovi záväzné pokyny; analogicky to platí aj v prípade záverov dopravnej komisie – ide o poradný orgán mestského zastupiteľstva, ktorý v zásade nie je oprávnený prijímať stanoviská záväzné pre zmluvných partnerov mesta.¹³
8. Tento výpočet argumentov v prospech alebo neprospech prevádzkovateľa zrejme nie je konečný (hoci zmienené argumenty považujeme za významnejšej povahy). O tom, či predmetná argumentácia v neprospech prevádzkovateľa (bez ohľadu na prítomnosť argumentov v prospech prevádzkovateľa) postačuje na odstúpenie od hlavnej nájomnej zmluvy, by v konečnom dôsledku rozhodol súd. **Samotné dôvody na odstúpenie od hlavnej nájomnej zmluvy sa však nejavia ako úplne jednoznačné a vystavujú mesto Košice možnosti vzniku budúcich záväzkov z prehratých súdnych sporov** (podobne ako kauza Strelingstav).

C. Alternatíva č. 5 – podanie žaloby o určenie neplatnosti hlavnej nájomnej zmluvy

Všeobecná informácia

Mesto by podalo žalobu za účelom určenia neplatnosti zmluvy. Počas súdneho konania – až do právoplatnosti rozhodnutia súdu – by EEI pokračovalo v prevádzkovaní parkovacích miest podľa doterajších zmluvných vzťahov.

Finančné vzťahy

	<i>príjmy</i>	<i>Výdavky</i>
mesto	<p>do právoplatnosti rozhodnutia súdu o neplatnosti zmluvy:</p> <p>nájomného za CMZ vo výške 324 tis. € ročne (bez DPH)</p> <p>z nájomného za rezidentské lokality vo výške 50 % z výberu parkovného (bez DPH) = cca 230 tis. € ročne</p> <p>z nájomného za parkovací dom vo výške 192</p>	<p>po právoplatnosti rozhodnutia súdu o neplatnosti zmluvy:</p> <p>kúpna cena za technické zhodnotenie v rezidentských lokalitách + CMZ (závisí to od toho, kedy dôjde k právoplatnosti rozhodnutia súdu – možno to odhadnúť medzi 1,5-1,0 mil. €)</p> <p>vrátenie nájomného (bez dôvodného obohatenia)</p>

¹³ Iná právna situácia by prichádzala do úvahy v prípade, ak by sa priamo hlavná nájomná zmluva odvolávala na príslušné stanovisko mestskej časti, resp. stanovisko (odporúčanie) príslušnej dopravnej komisie.

tis. € ročne (bez DPH) po právoplatnosti rozhodnutia súdu o neplatnosti zmluvy: výber parkovného z CMZ (vo výške 100 %) výber parkovného z rezidentských lokalít (vo výške 100 %) prichádza do úvahy nárok na ušlý zisk spätne za obdobie 4 rokov (ktorý by mal kompenzovať vrátenie nájomného z titulu bezdôvodného obohatenia)	spätne za obdobie 4 rokov náklady spojené s prevádzkou (CMZ + rezidentské lokality) domnelé nároky EEI na náhradu škody z titulu neplatnej nájomnej zmluvy (vymedzené hranicou od 0 € až do výšky reálnej škody)
---	--

Riziko súdneho sporu

Táto alternatíva predpokladá súdny spor iniciovaný mestom za účelom právneho posúdenia platnosti (hlavnej) nájomnej zmluvy.

V prípade úspechu mesta (ak súd posúdi zmluvu ako neplatnú) s určitosťou možno predpokladať žalobu EEI voči mestu za účelom uplatnenia si svojich nárokov z titulu neplatnosti nájomnej zmluvy.

Poznámky

1. Dlhodobé verejne deklarované stanovisko mesta o platnosti zmluvy (ktoré sa odzrkadľovalo aj **v dobrovoľnom plnení zmluvných povinností** voči prevádzkovateľovi a naopak, úhradou nájomného zo strany prevádzkovateľa) bolo v minulosti nepriamo potvrdené aj konaním prokuratúry, ktorá voči mestu de iure ukončila všetky „konania“. **Mesto nemá žiaden poznatok o tom, žeby počas celej doby prevádzkovania parkovacích miest spoločnosťou EEI (cca 5,5 roka) nejaký súd predbežne vyslovil neplatnosť predmetnej zmluvy** (v prípade, ak riešil spory medzi vodičmi, ktorí neuhradili parkovné, a príslušnými správnymi orgánmi, ktoré uložili pokutu za dopravný priestupok na úseku cestnej premávky).
2. Z praktického hľadiska znamená táto alternatíva, že **EEI zostane naďalej prevádzkovať parkovací systém v Košiciach** – až do rozhodnutia súdu. Nie je jednoduché odhadnúť dĺžku súdneho konania; konanie pred súdom prvého stupňa a následne aj pred odvolacím súdom (nerátajúc možnosť uplatnenia mimoriadnych opravných prostriedkov) s veľkou pravdepodobnosťou potrvá minimálne 2-3 roky – **vôbec teda nie je vylúčené, že rozhodnutie súdu bude vyslovené až po uplynutí pôvodne zamýšľanej platnosti zmluvy**.
3. V nasledujúcich bodoch sú podrobnejšie rozobraté rôzne aspekty uplatňovania náhrady škody a premlčacích dôb. Avšak v zásade vôbec nemožno súhlasiť s niektorými tvrdeniami, že „mesto získa naspäť všetky zisky EEI“ – je treba si uvedomiť, že zo strany EEI určite možno očakávať žalobu o náhradu škody (v prípade vyslovenia neplatnosti zmluvy). **Táto alternatíva teda prináša zotrvanie EEI v meste a súdny spor s rizikom a ťažko odhadnuteľnými finančnými dopadmi na mesto.**
4. Hoci bola medializovaná informácia o tom, že podľa názoru Najvyššieho kontrolného úradu SR (NKÚ) je hlavná nájomná zmluva neplatná, je potrebné si uvedomiť, že ide „len“ o právne (absolútne) nezáväzný názor, za ktorý NKÚ nenesie žiadnu „hmotnú“ zodpovednosť – t. j. ak by mesto bez ďalšieho postupovalo len na základe tohto názoru, a napokon by sa preukázalo, že tento názor bol nesprávny, mesto nemá právne prostriedky na to, aby si uplatnilo refundáciu náhrady škody u NKÚ – pre potvrdenie tejto skutočnosti mesto vyzvalo NKÚ na zaujatie formálneho stanoviska. Vzhľadom k medializovaným

výrokom je však treba si uvedomiť, že aj externé právnické kancelárie si dovoľia v takýchto prípadoch maximálne rámcovo kvantifikovať pravdepodobnosť výhry, alebo prehry v podobných sporoch, ale v žiadnom prípade si nedovoľia kategorické tvrdenia o (ne-)platnosti zmluvy (ako to vyplýva aj z priloženej právnej analýzy).

5. Otázka náhrady škody z titulu neplatnej zmluvy (eventuálne aj vrátane ušlého zisku) je primárne upravená v ust. 268 Obchodného zákonníka: *Kto spôsobil neplatnosť právneho úkonu, je povinný nahradiť škodu osobe, ktorej bol právny úkon určený, ibaže táto osoba o neplatnosti právneho úkonu vedela. Pre náhradu tejto škody platia obdobne ustanovenia o náhrade škody spôsobenej porušením zmluvnej povinnosti (§ 373 a nasl.).*
6. Tým, že obchodnú verejnú súťaž vyhlásilo mesto, ktoré zároveň stanovilo podmienky budúcej nájomnej zmluvy, EEI sa v dobrej viere zúčastnilo súťaže, malo by mesto zodpovedať za neplatnosť zmluvy.
7. Na druhej strane však je potrebné skúmať aj prípadné zavinenie (spoluzodpovednosť prevádzkovateľa), aplikujúc tradičnú právnu zásadu „ignorantia iuris non excusat“ (neznalosť zákona neospravedlňuje). Hoci samozrejme vôbec nemožno vylúčiť spoluzodpovednosť mesta za (prípadnú) neplatnosť zmluvy, podľa nášho názoru sa treba zaoberať aj spoluzodpovednosťou prevádzkovateľa – prevádzkovateľ ako účastník súťaže je podnikateľom (profesionálom) v oblasti poskytovania parkovacích služieb, a teda mal mať vedomosť o všetkých právnych predpisoch upravujúcich oblasť parkovania a jeho regulácie (vrátane cestného zákona, ale aj všeobecných občianskoprávných zásad týkajúcich sa neplatnosti právnych úkonov). A zdôrazniť je potrebné aj to, že zo strany mesta by určite nešlo o úmyselné spôsobenie neplatnosti zmluvy.
8. Z hľadiska vplyvu premlčania na prípadné vydanie náhrady škody v prípade neplatnosti je potrebné vychádzať z ust. § 394 ods. 3 Obchodného zákonníka: *Pri práve na náhradu škody podľa § 268 začína premlčacia doba plynúť odo dňa, keď sa právny úkon stal neplatným* (v tomto prípade by teda premlčacia doba plynula od 1. 8. 2012). Zároveň v obchodno-právnych vzťahoch platí všeobecná štvorročná premlčacia doba. **Preto aj v prípade neplatnej nájomnej zmluvy v princípe nemožno očakávať, že mestu bude priznaný nárok na celý prevádzkový zisk spätne; teoreticky možno uvažovať o období štyroch rokov.** Na druhej strane EEI si môže uplatniť voči mestu nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia.
9. Z toho dôvodu (aj s prihliadnutím na plynutie premlčacej doby) **nárok EEI na náhradu škody z titulu neplatnej nájomnej zmluvy považujeme za skôr nepravdepodobný** (avšak úplne vylúčiť ho nemožno). Ako je však zmienené aj vyššie, tým nie je dotknutý nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia.
10. Zároveň je prípadná výška nároku minimalizovaná aj tým, že ak bude súdny spor trvať viac rokov, prakticky až do právoplatnosti rozhodnutia súdu bude vyberať parkovné EEI a teda bude mať nárok na vysporiadanie svojho nároku len na zbytkové obdobie (dokonca, ak by súdny spor trval aj po 31. 7. 2022, otázka platnosti zmluvy už bude mať význam len vo vzťahu k posúdeniu prípadných, avšak právne neistých, spätných nárokov mesta voči EEI a rovnako spätných nárokov EEI voči mestu na vydanie bezdôvodného obohatenia).

C. Alternatíva č. 6 – trvanie na neplatnosti hlavnej nájomnej zmluvy a skončenie prevádzkovania v zóne plateného parkovania

Všeobecná informácia

Pri tejto alternatíve sa mesto „radikálne“ postaví za krajné riešenie v prípade posúdenia hlavnej nájomnej zmluvy ako neplatnej a prevezme celý mestský parkovací systém do svojej správy (resp. ho následne odovzdá do správy svojmu podniku).

Finančné vzťahy

	<i>Príjmy</i>	<i>výdavky</i>
mesto	výber parkovného z CMZ (vo výške 100 %) výber parkovného z rezidentských lokalít (vo výške 100 %) prichádza do úvahy nárok na ušlý zisk spätne za obdobie 4 rokov, ak sa preukáže neplatnosť zmluvy (tento nárok by mal kompenzovať vrátenie nájomného z titulu bezdôvodného obohatenia)	kúpna cena za technické zhodnotenie v rezidentských lokalitách k 31. 7. 2018 (odhad: 1,1 mil. €) kúpna cena za technické zhodnotenie v CMZ k 31. 7. 2018 (odhad: 0,7 mil. €) vrátenie nájomného (bezdôvodného obohatenia) spätne za obdobie 4 rokov náklady spojené s prevádzkou (CMZ + rezidentské lokality) – zatiaľ nie je vyčíslené v prípade neúspešného súdneho sporu: náhradu škody (vrátane ušlého zisku) + príslušenstvo (vrátane trov konania) veľmi hrubým spôsobom možno sumárne odhadnúť cca 4-6 mil. € ¹⁴

Riziko súdneho sporu

S určitosťou predpokladáme súdny spor, v ktorom sa prevádzkovateľ bude snažiť preukázať absolútnu nesprávnosť postupu mesta a zároveň si uplatní náhradu škody. V prípade neúspešného súdneho sporu však náhrada trov konania (súdne poplatky + trovy právneho zastúpenia) dosiahne zrejme rádovo desaťtisíce eur (v pesimistickom scenári – pri značnom počte úkonov právnej služby – až niekoľko stotisíc eur).

Poznámky

1. K otázke neplatnosti zmluvy – viď poznámky v alternatíve č. 5.
2. Nárok EEI na **náhradu škody (vrátane ušlého zisku) v prípade platnej zmluvy sa javí byť ako absolútne nepochybný a zjavný** (ide o obdobu postupu mesta ako v „mnohomiliónovej“ kauze Strelingstav).

D. Náčrt základných výhod urovnania

Ako vyplýva z predchádzajúcej časti, v zásade existujú dva hraničné spôsoby usporiadania vzťahov, medzi ktorými figuruje akýsi „stredný“ spôsob usporiadania vzťahov:

¹⁴ Pri odhade sme vychádzali zo základného predpokladu, že škoda a ušlý zisk by v zásade nemal byť vyšší ako tzv. hodnota kontraktu vyčíslená EEI (5,1 mil. €). Samozrejme, na jednej strane táto suma môže byť aj nižšia, na druhej strane však treba počítať aj s príslušenstvom záväzku (úroky z omeškania, súdne trovy).

1. hraničný spôsob v prospech EEI – v prípade platnej hlavnej nájomnej zmluvy, ak nebudú splnené podmienky na odstúpenie;
2. „stredný spôsob“ – v prípade platného odstúpenia od platnej nájomnej zmluvy;
3. hraničný spôsob v prospech mesta – v prípade neplatnej hlavnej nájomnej zmluvy.

Vo všeobecnosti platí, že pokiaľ ktorákoľvek strana bude kategoricky zotrvávať na svojom (hraničnom) spôsobe usporiadania vzťahov, v rámci súdneho konania v konečnom dôsledku môže finančne dopadnúť omnoho menej výhodne, ako v prípade obojstranne akceptovaného kompromisu.

Je totiž zrejmé, že medzi dvoma hraničnými spôsobmi usporiadania vzájomného vzťahu medzi mestom a prevádzkovateľom je pomerne široký priestor pre možné kompromisné usporiadanie vzťahu formou urovnania.

Základný právny rámec urovnania vyplýva z § 585 až § 587 Občianskeho zákonníka:

- *Dohodou o urovaní môžu účastníci upraviť práva medzi nimi sporné alebo pochybné. Dohoda, ktorou majú byť medzi účastníkmi upravené všetky práva, sa netýka práv, na ktoré účastník nemohol pomýšľať.* (§ 585 ods. 1 OZ)
- *Doterajší záväzok je nahradený záväzkom, ktorý vyplýva z urovnania.* (§ 585 ods. 3 OZ)
- *Urovanie dojednané dobromyseľne nestráca platnosť ani v prípade, že dodatočne vyjde najavo, že niektorá zo strán dohodnuté právo v čase dojednania urovnania nemala.* (§ 586 ods. 2 OZ)

Urovnaním sa nahrádzajú všetky sporné vzájomné práva a záväzky. **Nespochybniteľnou výhodou urovnania je praktická eliminácia rizika súdneho sporu a možnej mimoriadnej finančnej záťaž v budúcnosti** – v prípade nepriaznivého výsledku súdneho sporu je potrebné počítať aj s vysokými nákladmi na príslušenstvo (úroky z omeškania, trovy súdneho konania).

E. Ukončenie vedľajšej nájomnej zmluvy (parkovací dom pri Steel Aréne)

Vedľajšia nájomná zmluva je plne zviazaná s hlavnou nájomnou zmluvou. Podľa čl. IX ods. 8 zmluvy *zmluvné strany berú na vedomie, že existencia tejto zmluvy je závislá na existencii nájomnej zmluvy na nehnuteľný majetok – parkovacie plochy na pozemkoch vo vlastníctve Mesta Košice spolu s technickými zariadeniami inštalovanými na týchto parkovacích plochách, uzavretej súčasne s Mestom Košice, ako prenajímateľom (ďalej len „Zmluva 2“) v rámci Súťaže. Ukončením ktoréhokoľvek zmluvného vzťahu (Zmluvy alebo Zmluvy 2) sa automaticky ukončuje aj zmluvný vzťah založený druhou zmluvou.*

Aj táto vedľajšia zmluva obsahuje ustanovenia o prevode technického zhodnotenia prenajímateľovi (BPMK) vo výške daňovej zostatkovej hodnoty.¹⁵

Prevádzkovateľ poskytol nasledovné predbežné informácie o finančných ukazovateľoch v prípade predčasného skončenia vedľajšej nájomnej zmluvy:

¹⁵ Podľa čl. VI ods. 3 *zmluvné strany sa dohodli a súhlasia, že Nájomca zabezpečí vybudovanie Technického zhodnotenia, len v miere nevyhnutnej na zabezpečenie plnej funkčnosti Parkovacieho domu za účelom poskytovania Parkovacích služieb v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy. Podľa čl. VI ods. 5 druhej a tretej vety pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu bude Technické zhodnotenie prevedené do vlastníctva Prenajímateľa za cenu vo výške daňovej zostatkovej hodnoty Nájomcom zabudovaného Technického zhodnotenia. Cena daňovej zostatkovej hodnoty sa určí na základe platných účtovných a daňových právnych predpisov.*

<i>položka</i>	<i>stav k 31. 7. 2018</i>	<i>stav k 31. 7. 2022</i>
kúpna cena za zrealizované technické zhodnotenie v parkovacom dome pri Steel Aréne	3131,06 €	0,00 € ¹⁶

Tento nárok prevádzkovateľa sa v zásade javí ako nesporný. Ide o relatívne zanedbateľnú čiastku v porovnaní s prípadným vyporiadavaním nárokov medzi mestom a prevádzkovateľom v prípade hlavnej nájomnej zmluvy.

Z dôvodu právnej istoty však preferujeme, aby ukončenie vzťahu bolo formalizované uzavretím dohody (príp. obojstranne podpísaným protokolom), v rámci ktorej si zmluvné strany definitívne potvrdia svoje vzájomné finančné záväzky a spôsob ich usporiadania.

Pre komplexnosť informácie je vhodné uviesť, že BPMK ako právny nástupca SMMK spláca úver, ktorý bol použitý na výstavbu parkovacieho domu. Výška splátok úveru za rok je 220.680,- € (mesačne 18.390,- €). Úver je splatný 31. 8. 2020, pričom posledná splátka 31. 8. 2020 je vo výške 1.016.729,- €.

Zrušením vedľajšej nájomnej zmluvy by BPMK prišiel o pravidelný ročný príjem; tento výpadok možno teoreticky kompenzovať tým, že nový prevádzkovateľ (buď mesto alebo prípadne iný mestom poverený subjekt) si prenajme parkovací dom za finančne obdobných podmienok, ako ho mala prenajatá spoločnosť EEI.

F. Posúdenie platnosti VZN č. 157 vo vzťahu k predčasnému ukončeniu prevádzky EEI

VZN č. 157 bolo schválené postupom podľa príslušných právnych predpisov, pričom boli zachované všetky zákonom vyžadované legislatívne procesy. Z toho dôvodu niet najmenších pochybností o tom, že VZN č. 157 je platné a účinné.

Podľa § 1 ods. 4 VZN č. 157 *prevádzku parkovacích miest v zóne plateného parkovania zabezpečuje právnická osoba poverená mestom (ďalej len „prevádzkovateľ“)* (...).

Z citovaného ustanovenia VZN vyplýva príslušný legislatívny priestor na to, aby po skončení prevádzky parkovacích miest spoločnosťou EEI mesto mohlo poveriť prevádzkovaním parkovacích miest inú právnickú osobu (napr. právnickú osobu so 100 % majetkovou účasťou mesta) bez akejkoľvek potreby zmeny VZN.

Ak by však prevádzku parkovacích miest v budúcnosti malo zabezpečovať mesto vo vlastnom mene, je nutné schváliť príslušnú novelizáciu VZN (vrátane novelizácie niektorých ďalších ustanovení VZN, ktoré sa týkajú primárne „externého“ prevádzkovateľa).

Zhrnúc vyššie uvedené, aj po skončení prevádzkovania spoločnosťou EEI ostáva parkovanie v zóne plateného parkovania regulované, t. j. parkovanie je v zásade možné len s platným parkovacím lístkom alebo parkovacou kartou. Zároveň parkovacie karty, ktoré boli vydané ešte spoločnosťou EEI, ostávajú v platnosti a nový prevádzkovateľ (bez ohľadu na to, či to bude mesto alebo iná právnická osoba) z dôvodu zachovania kontinuity by mal tieto parkovacie karty rešpektovať (teoreticky je možné túto povinnosť z dôvodu právnej istoty zakotviť aj priamo vo VZN).

¹⁶ Nula platí len v prípade, ak prevádzkovateľ medzičasom nepristúpil k vykonaniu ďalšieho technického zhodnotenia, resp. ak nenastanú v súčasnosti neočakávané udalosti, ktoré by mohli mať vplyv na výšku výpočtu technického zhodnotenia.

G. Základné aspekty prevádzkovania parkovacích miest novým prevádzkovateľom

Ako už bolo zmienené v rámci tohto materiálu, z praktických dôvodov sa vychádza z predpokladu ukončenia prevádzkovania parkovacích miest spoločnosťou EEI k 31. 7. 2018 – počas letných prázdnin možno predpokladať čiastočne zníženú dopravnú záťaž (najmä v rezidentských lokalitách).

Nový prevádzkovateľ na zabezpečenie základnej prevádzky parkovacieho systému a kvôli minimalizácii vstupných nákladov musí nevyhnutne prevziať systém od súčasného prevádzkovateľa (EEI) – v rámci toho sa musí najmä zabezpečiť „prevzatie“ elektronických systémov, ktoré v súčasnosti umožňujú používanie parkovacích lístkov a parkovacích kariet v elektronickej forme.

Rovnako sa javí ako vhodné, aby nový prevádzkovateľ si prenajal od BPMK parkovací dom pri Steel Aréne a integroval ho do mestského parkovacieho systému.¹⁷ Pri určení výšky nájomného možno vychádzať z doterajšej výšky nájomného (192 tis. € ročne bez DPH); prípadne by parkovací dom mohlo teoreticky odkúpiť mesto, aby mesto bolo výlučným vlastníkom všetkých dôležitých prvkov mestského parkovacieho systému.

Ak novým prevádzkovateľom nebude mesto, možno navrhnúť, aby nový prevádzkovateľ (právnická osoba so 100 % majetkovou účasťou mesta) si prenajala parkovacie plochy od mesta za tých istých cenových podmienok, ako boli prenajaté od spoločnosti EEI, resp. aby toto nájomné bolo navýšené o finančnú kompenzáciu, ktorú bude mesto musieť uhradiť doterajšiemu prevádzkovateľovi (napr. na základe zmluvy o urovnaní).

H. Záver

V rámci tohto náčrtu právnej analýzy bolo snahou spracovateľa poukázať na všetky dôležité aspekty, najmä finančného a prevádzkového charakteru, ktoré sú dôležité pri riešení usporiadania vzťahov medzi mestom a EEI (resp. medzi BPMK a EEI). Viaceré aspekty sa javia byť neisté (resp. vôbec ich nemožno potvrdiť so 100 % istotou), preto v záujme zníženia budúcich rizík (súdneho sporu) a finančných dopadov boli predostreté základné argumenty v prospech usporiadania vzájomných vzťahov dohodou o urovnaní.

Tento materiál bol spracovaný v snahe zachytiť všetky dôležité skutočnosti (vrátane náležitosti právneho charakteru). Závazný výklad dotknutých zákonných ustanovení s prihliadnutím na zistený skutkový stav je však kompetentný vydať výlučne príslušný súd.

Príloha: stanovisko (právna analýza) JUDr. Andreja Leontieva, LL.M. zo dňa 19. 1. 2018

Košice 31. 1. 2018

spracoval: referát právny a legislatívny

¹⁷ Ešte v júli 2016 bola medializovaná informácia, že z parkovacieho domu pri Steel Aréne prevádzkovateľ EEI spraví záchytné parkovisko (t. j. parkovisko svojou povahou podobné ako napr. závorové parkoviská pri Amfiteátri alebo Jumbo centre, vrátane rovnakého cenníka). K tomuto kroku však prevádzkovateľ napokon (zatiaľ) nepristúpil.