

CITY ARENA

Štadión antona malatinského

MESTO TRNAVA Mestský úrad v Trnave		
Dátum: 4. 12. 2017	Príl.:	Vyb.:
Ev.č.záznamu:	88813/17	
Číslo spisu:		

Mesto Trnava
Mestské zastupiteľstvo

Trnava, 4.12.2017

VEC: Informácia o aktuálnych krokoch primátora mesta Trnava

Vážení poslanci,

toto cestou si Vás s poľutovaním dovoľujeme informovať o aktuálnych krokoch primátora mesta Trnava, ktoré sa stali nečakane, pravdepodobne bez vedomia mestského zastupiteľstva, a o ktorých sa domnievame, že môžu vážne poškodiť mesto Trnava i našu spoločnosť.

Na úvod považujeme za vhodné ozrejmiť Vám chronológiiu udalostí.

Mesto Trnava dlhé roky hľadalo dôveryhodného a spôsobilého investora schopného pre mesto Trnava, jeho obyvateľov a návštevníkov zabezpečiť využitie územia, nehnuteľností a okolia štadióna Antona Malatinského v Trnave tak, aby mohli byť náležitým spôsobom zmodernizované a upravené na riadne využívanie, predovšetkým na športové, kultúrne a reprezentačné účely. Jediným investorom, ktorý bol reálne schopný a ochotný sa do tohto projektu zapojiť, bola naša spoločnosť.

Medzi našou spoločnosťou a mestom Trnava dlhodobo prebiehali rokovania o formách a rozsahu možnej spolupráce, ktoré nakoniec dopadli úspešne, čoho výsledkom bolo, že mestské zastupiteľstvo mesta Trnava na svojom zasadnutí dňa 6.11.2012 napokon prijalo uznesenie č. 400, ktorým bol schválený prevod vlastníckeho práva časti majetku mesta Trnava súvisiaceho s a príľahlého k areálu Štadióna Antona Malatinského kúpnou zmluvou za 1 euro, a to z dôvodu osobitného zretela spočívajúceho v tom, že naša spoločnosť City-Arena a.s., Kapitulská 5, 917 01 Trnava, IČO: 46 682 848 sa zaviazala **ako protihodnotu ceny** nehnuteľností realizovať projekt revitalizácie, modernizácie a technického zhodnotenia Štadióna Antona Malatinského v Trnave a časti ulice Dolné Bašty na pešiu zónu a príľahlej dopravnej a technickej infraštruktúry na vlastné náklady. Tieto investície sa stali vlastníctvom mesta Trnavy. Súčasne sa mesto Trnava zaviazalo z rovnakých dôvodov Štadión Antona Malatinského prenajať našej spoločnosti, a to za 1 euro/rok na obdobie 30 rokov. Hodnota prevádzaných nehnuteľností bola vyčíslená znaleckým posudkom Ing. Jána Miklánka č. 147/2012 na sumu 6.763.236,13 eur a hodnota prenájmu za obdobie 30 rokov bola rovnakým posudkom ocenená na sumu 4.379.970,00 eur, spolu teda majetková hodnota mesta Trnava poskytovaná investorovi City-Arena a.s. predstavovala sumu 11.143.206,13 eur, pričom veľká časť tejto majetkovej hodnoty má byť ešte len čerpaná formou dlhodobého prenájmu. Ročné náklady na prevádzkovanie štadióna predstavujú cca 800 000,- eur, ktoré uhrádza naša spoločnosť z vlastných zdrojov bez prispenia mesta Trnava.

City Arena, a.s.
Kapitulská 5, 91701 Trnava
IČO: 46 682 848

Dňa 22.11.2012 bola v súlade s vyššie uvedeným uznesením mestského zastupiteľstva Mesta Trnava pod č. 1123/2012 uzatvorená kúpna zmluva a rovnakého dňa bola pod č. 1125/2012 uzatvorená nájomná zmluva. Na základe uzatvorenej kúpnej a nájomnej zmluvy sme len do samotného Štadióna Antona Malatinského preinvestovali namiesto pôvodne kalkulovaných 13-15 miliónov eur až sumu presahujúcu 27.268.883 eur a vykonali sme ďalšie zhodnotenie majetku mesta Trnava, ako napríklad vybudovanie pešej zóny, rekonštrukciu križovatky, vybudovanie kruhových objazdov, cestných komunikácií a vysadenie zelene v hodnote ďalších 4.767.968 eur. Možno teda zhrnúť, že mesto Trnava sa našej spoločnosti zaviazalo (a doposiaľ záväzok splnilo len čiastočne) poskytnúť nám majetkovú hodnotu 11.143.206,13 eur pričom naša spoločnosť mestu Trnava (v celom rozsahu) poskytlo až majetkovú hodnotu 32.036.851 eur, čím mesto Trnava nepochybne získalo značný prospech a svoj majetok zhodnotilo. Tento majetok slúži obyvateľom mesta Trnava už vyše troch rokov.

Boli sme preto nepríjemne zaskočení, keď sme zistili, že mesto Trnava bez nášho vedomia a bez akýchkoľvek predchádzajúcich náznakov či rokovania voči nám ako aj voči spoločnosti City-Arena PLUS a.s., IČO: 47 009 616 dňa 10.11.2017 podalo na Okresný súd Trnava žalobu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam prevedeným vyššie uvedenou kúpnou zmluvou z dôvodu, že mesto Trnava malo nehnuteľnosti údajne previesť pod trhovú cenu. Zo žaloby sme sa dozvedeli, že mesto Trnava tiež 25.6.2017 a 8.8.2017 podalo dve stážnosti Európskej komisii z dôvodu údajného neoprávneného poskytnutia štátnej pomoci.

Takýto účelový a nezákonný postup súčasného primátora mesta Trnava je zarážajúci a poškodzujúci nielen našu spoločnosť, ale aj mesto Trnava. Primátor v podanej žalobe ako aj v oboch stážnostiach vedome a účelovo klame, keď uvádza, že účel prevodu nehnuteľností údajne nie je zrejmý, a že sa udial za protihodnotu len 1 euro. Z uznesenia mestského zastupiteľstva, z kúpnej zmluvy ako aj z nájomnej zmluvy jednoznačne vyplýva účel prevodu nehnuteľností ako aj zámer mesta Trnava, na základe ktorého mesto Trnava získalo násobne vyššiu majetkovú hodnotu, než nám poskytlo.

Primátor mesta Trnava odôvodňuje neoprávnenú štátnu pomoc tým, že mesto si údajne voči Európskej komisii pri prevode nehnuteľností nesplnilo notifikačnú povinnosť. Hoci zastávame názor, že mesto Trnava túto povinnosť vôbec nemalo (kedže prevod majetku sa uskutočnil v súlade s právnymi predpismi SR na základe okolnosti osobitného zreteľa v zmysle zákona o majetku obcí vyjadreného tak v uznesení mestského zastupiteľstva, ako aj v kúpnej a nájomnej zmluve), mesto Trnava de facto namieta, že ono samo malo porušiť právnu povinnosť. To znamená, že mesto Trnava samo voči sebe tvrdí, že konalo protizákonie a zo svojej tvrdenej protizákonnosti chce získať ďalšie majetkové obohatenie v podobe navrátenia nehnuteľností do vlastníctva mesta Trnava, čo považujeme za absurdné a nepochybne rozporné s dobrými mravmi. Kroky primátora, ktoré sa uskutočnili zrejme bez vedomia mestského zastupiteľstva vyvolali situáciu, kedy mestu Trnava reálne hrozí uloženie pokuty za porušenie právnych predpisov (nesplnenie si notifikačnej povinnosti) a tiež je hrozí vznik škody, ktorú si budeme voči mestu Trnava uplatňovať nielen z dôvodu možnej straty prevedených nehnuteľností, ale tiež z dôvodu, že postupom mesta Trnava boli pozastavené rokovania o predaji kommerčnej časti projektu. Inak povedané, mesto Trnava bude v konečnom dôsledku podľa nášho názoru povinné zaplatiť pokutu, náhradu škody spôsobenej zmarením obchodu súvisiaceho s predajom kommerčnej časti objektu a v neposlednom rade bude musieť našej spoločnosti preplatiť vykonané

technické zhodnotenie majetku mesta Trnava a súvisiacich vyvolaných investícií z titulu neoprávneného majetkového prospechu.

Nie je nám známe, či o týchto krokoch mestské zastupiteľstvo bolo zo strany primátora vôbec informované a či dávalo primátorovi akékol'vek pokyny. Zastávame názor, že primátor svojimi krokmi nepochybne potenciálne nakladá s majetkom mesta a jeho majetkovými právami, na čo sa vyžaduje súhlas mestského zastupiteľstva. Ak takýto súhlas nedostal, konal by podľa nášho názoru svojvoľne a protiprávne, v rozpore s § 9 zákona o majetku obcí. Kroky primátora vnímame ako prekračovanie jeho právomocí a ako neuvážené konanie, ktoré má za následok vznik škody, ktorú si primátor buď neuvedomuje, alebo ani nechce uvedomiť.

Nemožno prehliadnuť, ani ďalšie, podľa nášho názoru zjavné porušovanie povinností mesta Trnava jej súčasným primátorom.

Mesto Trnava sa v bode 3.1 kúpnej zmluvy zaviazalo zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by mohlo projekt ohrozíť, spomalíť alebo znemožniť. Súčasťou tohto projektu je aj prevod nehnuteľností kúpnou zmluvou a dlhodobý prenájom Štadióna Antona Malatinského. Primátor však takéto konanie úmyselne vyvolal.

Mesto Trnava d'alej v bode 8.1.10. kúpnej zmluvy našu spoločnosť výslovne ubezpečilo, že mesto Trnava má všetky oprávnenia a právomoci na uzavretie kúpnej zmluvy a všetkých dokumentov a zmlúv uvedených v kúpnej zmluve. To znamená, že ak by aj mesto Trnava bolo povinné plniť notifikačnú povinnosť (čo rozporujeme), ubezpečilo nás, že má všetky podmienky na uzavretie kúpnej zmluvy splnené, a teda by nás vedome klamalo a zavádzalo, s čím je spojený aj vznik nároku na náhradu spôsobenej škody. Ak by notifikačná povinnosť existovala, táto by zaťažovala výlučne mesto Trnava ako poskytovateľa údajnej štátnej pomoci.

Nemožno si nevšimnúť ani ustanovenie bodu 12.2 kúpnej zmluvy, podľa ktorého mesto Trnava deklarovalo vôľu vzájomné spory urovnatiť prednoste formou vzájomných rokovaní. Mesto Trnava opäťovne svoj zmluvný záväzok porušilo a o existencii sporu sme sa dozvedeli až z podanej žaloby zo súdneho spisu.

Je právne irelevantné, ktoré kroky robil ktorý primátor – právna subjektivita mesta Trnava je stále rovnaká a mesto Trnava zostáva svojimi zmluvami viazané bez ohľadu na zmeny jeho primátorov.

Uvádzame, že v prípade, ak by mesto Trnava v žalobe alebo v konaní pred Európskou komisiou na základe jednostranných tvrdení primátora mesta Trnava bez nášho pribratia do konania uspelo, naša spoločnosť City-Arena a.s. a spoločnosť City-Arena PLUS a.s. by museli prevedené nehnuteľnosti vydať mestu Trnava. V takom prípade budeme nútení si voči mestu uplatňovať nárok na preplatenie technického zhodnotenia majetku mesta Trnava vo výške najmenej 32.036.851 eur, ako aj škodu spôsobenú zmarením predaja kommerčnej časti projektu, resp. spôsobenú znížením kúpnej ceny. Zastávame názor, že mesto Trnava by nebolo schopné takúto sumu zaplatiť, čo by mohlo vyústiť do nútnej správy mesta, podobne ako to bolo v meste Martin, čím by boli rozvoj mesta a možnosti investícií úplne zbytočne obmedzené na dlhé roky.

Apelujeme preto na mestské zastupiteľstvo, aby uvedené skutočnosti vyhodnotilo racionálne a komplexne. Mestské zastupiteľstvo má zákonné možnosti, ako tento proces aspoň čiastočne zvrátiť a je schopné ovplyvniť, akým spôsobom má primátor d'alej konáť.

Naša spoločnosť dlhodobo deklarovala svoj cieľ mesto Trnava zvel'ad'ovať, čo aj reálne splnila, keď mestu Trnava poskytla hodnotu vyššiu, než od mesta dostala. O prínose tohto nášho spoločného projektu pre obyvateľov mesta nie pochybnosť. Je zjavné, že ani výhra ani prehra mesta Trnava v tomto spore nemôže znamenať pre mesto víťazstvo, naopak, nezmyselným súdnym konaním primátor spôsobuje škody nielen našej spoločnosti, ale najmä vlastnému mestu, ktoré riadi.

Veríme preto, že zvítazí zdravý rozum, a mestské zastupiteľstvo voči primátorovi podnikne kroky na odvrátenie alebo aspoň na zmiernenie vzniknutej škody, a to v záujme našej možnej ďalšej spolupráce.

S pozdravom

Ing. Arch. Pavol Adamec
predseda predstavenstva
City-Arena a.s.

Ing. Jozef Čechovič
člen predstavenstva
City-Arena a.s.

Na vedomie: poslanci mestského zastupiteľstva



Majetok mesta pred technickým zhodnotením a.s. City Arena



Majetok mesta po technickom zhodnotení a.s. City Arena



Dolné Bašty pred investíciou City Arena a.s.

Dolné Bašty - pešia zóna po investícii City Arena a.s.

