

MESTO PIEŠŤANY**Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Piešťany dňa 05.09.2024**

Názov materiálu: **INFORMATÍVNA SPRÁVA O NÁVRHU SPOLOČNOSTI SLOVENSKE LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, A. S. NA JEDNANIE O ZÁMENE MAJETKU - LIEČEBNÝ DOM SLOVAN**

Materiál obsahuje: Návrh uznesenia
Dôvodová správa

Návrh na uznesenie: Mestské zastupiteľstvo mesta Piešťany po prerokovaní

A/ Informáciu o návrhu spoločnosti SLOVENSKE LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. na jednanie o zámene majetku - Liečebný dom SLOVAN

- **berie na vedomie**

Stanovisko MsR:**Uznesenie MsR č. 103/2024**

Mestská rada mesta Piešťany po prerokovaní

A/ Odporúča

Informáciu o návrhu spoločnosti SLOVENSKE LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. na jednanie o zámene majetku – Liečebný dom SLOVAN

vziať na vedomie.

Prítomných: 6

Za : 6 (Ing. Mgr. Bezák, MBA, PhDr. Cifra, M. Fiala, Mgr. Krupa,
Ing. Niepel, Mgr. Stachura)

Stanoviská komisií MsZ:**Uznesenie č. 44/2024****Komisia pre legislatívu a právo po prerokovaní odporúča:**

A/ Informáciu o návrhu spoločnosti SLOVENSKE LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. na jednanie o zámene majetku - Liečebný dom SLOVAN

- vziať na vedomie

ZA: 5 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0 NEHLASOVAL: 0

Uznesenie č. 07624 Komisia pre výstavbu, dopravu a územné plánovanie odporúča

A/ Informáciu o návrhu spoločnosti SLOVENSKE LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. na jednanie o zámene majetku – Liečebný, dom SLOVAN

- vziať na vedomie

Komisia o tomto bode nehlasovala.

Komisia pre financie a podnikanie - Uznesenie č. 36/2024

Komisia po prerokovaní odporúča Informáciu o návrhu spoločnosti SLOVENSKE LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. na jednanie o zámene majetku - Liečebný dom SLOVAN

- odporúča zobrať na vedomie

Hlasovanie : za 4, zdržal sa 1, proti 0, nehlasoval 0

Spracoval: Mgr. Danica Reptová, vedúca OP

.....

Predkladá: Ing. Martin Svorad, prednosta MsÚ

.....

V Piešťanoch 28.8.2024

DÔVODOVÁ SPRÁVA

PREDMET: návrh na jednanie o zámene určitých nehnuteľností - Liečebný dom Slovan s určenými pozemkami

ŽIADATEĽ: SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s.

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTI:

1. stavba súpisné číslo 1788 - Liečebný dom SLOVAN
2. pozemky, definovaných na základe listu vlastníctva číslo 4742 pre katastrálne územie Piešťany takto:
 - parcelné číslo 7908, výmera 3820 m², zastavaná plocha a nádvorie,
 - parcelné číslo 7907, výmera 262 m², ostatná plocha,
 - parcelné číslo 7906/4, výmera 357 m², zastavaná plocha a nádvorie,
 - parcelné číslo 7909, výmera 13 m², zastavaná plocha a nádvorie,
 - parcelné číslo 7910, výmera 13 m², zastavaná plocha a nádvorie,
 - parcelné číslo 7911/1, výmera 1007 m², zastavaná plocha a nádvorie,
 - parcelné číslo 7911/2, výmera 88 m², zastavaná plocha a nádvorie,
 - parcelné číslo 7918, výmera 4080 m², ostatná plocha,
 - parcelné číslo 7919, výmera 11 m², zastavaná plocha a nádvorie,
 - parcelné číslo 7920/1, výmera 4260 m², ostatná plocha,

NAVRHOVANÁ ODPLATA:

Cenné papiere - akcie emitovaných obchodnou spoločnosťou SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s., podiel: 10,01 % akcií.

A/ SKUTKOVÝ STAV:

3. Mesto Piešťany obdržalo list obchodnej spoločnosti SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. zo dňa, 16.1.2024, predmetom ktorého je návrh na jednanie o zámene určitých nehnuteľností (Hotel Slovan s určenými pozemkami) z majetku obchodnej spoločnosti SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. za cenné papiere z majetku Mesta Piešťany, a to za všetky akcie emitované obchodnou spoločnosťou SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s., ktorých je Mesto Piešťany majiteľom (podiel: 10,01 % akcií) (ďalej aj ako „ponuka na zámenu“).
4. V predmetnom liste SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. informujú Mesto Piešťany, že v prípade potvrdenia záujmu o zámenu pripravia konkrétny návrh s právnym postupom, na základe ktorého sa Mesto Piešťany môže stať vlastníkom stavby súpisné číslo 1788 - Liečebný dom SLOVAN a pozemkov, definovaných na základe listu vlastníctva číslo 4742 pre katastrálne územie Piešťany takto:

- parcelné číslo 7908, výmera 3820 m², zastavaná plocha a nádvorie,
- parcelné číslo 7907, výmera 262 m², ostatná plocha,
- parcelné číslo 7906/4, výmera 357 m², zastavaná plocha a nádvorie,
- parcelné číslo 7909, výmera 13 m², zastavaná plocha a nádvorie,
- parcelné číslo 7910, výmera 13 m², zastavaná plocha a nádvorie,
- parcelné číslo 7911/1, výmera 1007 m², zastavaná plocha a nádvorie,
- parcelné číslo 7911/2, výmera 88 m², zastavaná plocha a nádvorie,
- parcelné číslo 7918, výmera 4080 m², ostatná plocha,
- parcelné číslo 7919, výmera 11 m², zastavaná plocha a nádvorie,
- parcelné číslo 7920/1, výmera 4260 m², ostatná plocha,

(ďalej spolu len ako „predmet ponuky“).

5. **Predmetom návrhu nie sú stavby prieskumných vrtov PS-1 a PS-2 (vrty termálnej vody), ani pozemky parcelné číslo 7906/6 a 7920/2, na ktorých sa tieto vrty a prístupy k nim nachádzajú.**
6. na účely vyhodnotenia predloženej ponuky na zámenu mesto Piešťany požiadalo SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. o predloženie kompletnej dokumentácie, ktorá by relevantným spôsobom preukazovala aktuálny technický a právny stav predmetu ponuky.
7. SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s., zaslali mestu dokumenty o technickom stave predmetu ponuky, pozostávajúce z nasledovných dokumentov:
 - Statické zhodnotenie stavu budovy Liečebný dom SLOVAN Súpisné číslo 1788, stav december 2019, vypracovaný Ing. Adriánom Bachratým, autorizovaným stavebným inžinierom, statika stavieb;
 - Čiastočný výpis z listu vlastníctva číslo 4742 pre katastrálne územie Piešťany
 - Čiastočný výpis z listu vlastníctva číslo 4742 pre katastrálne územie Piešťany
(Príloha č. 1).
8. Vzhľadom na skutočnosť, že dokumenty predložené spoločnosťou SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. neumožňujú relevantne vyhodnotiť aktuálny technický stav predmetu ponuky, mesto Piešťany požiadalo SLK o sprístupnenie predmetu ponuky formou obhliadky, a to za účasti poslancov mestského zastupiteľstva mesta Piešťany ako aj vybraných odborných zamestnancov Mestského úradu. Účelom obhliadky malo byť zistenie a posúdenie aktuálneho technického stavu predmetu ponuky.
9. SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. napriek opakovaným urgenciám do dnešného dňa nepotvrdili možnosť obhliadky predmetu ponuky zástupcami mesta Piešťany.
10. Mesto Piešťany obdržalo dňa 24.4.2024 Stanovisko Občianskeho združenia Piešťanská rozvojová iniciatíva, vo veci ponuky na zámenu liečebného domu Slovan, prostredníctvom ktorého okrem iného navrhujú (odporúčajú)

- požiadať majiteľov hotela SLOVAN a manažment SLK Piešťany a.s., o umožnenie obhliadky jestvujúceho stavu hotela SLOVAN poslancami MsZ Piešťany, v prítomnosti kompetentných odborníkov.
- získať náhľad do privatizačnej zmluvy, možno je tam aj zmienka o Slovane, ako s ním pokračovať ešte v tom čase.
- V žiadnom prípade nevymeniť Slovan za akcie. Pretože potom by mesto prišlo o akcie, na investovanie nebude mať peniaze a SLK Piešťany, a.s. sa zbavia s radosťou zodpovednosti. pritom mesto ako spoluvlastník môže radšej investovať do vnútorného bazéna Eva.
- SLKP je potrebné vyrokovať, aby sa o Slovan postarali.
- v krajnom prípade kúpeľom Slovan vyvlastniť!

B/ PRÁVNE POSÚDENIE PONUKY NA ZÁMENU MAJETKU:

1. Mesto Piešťany, s poukazom na Ústavu Slovenskej republiky, je subjektom verejného práva, ktorý je povinný pri hospodárení a nakladaní s obecným majetkom postupovať v súlade s ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia s majetkom mesta Piešťany.
2. Mesto Piešťany je tak **pri nakladaní s obecným majetkom povinné dodržiavať podmienku účelnosti a hospodárnosti.**
3. Pri nakladaní s obecným majetkom musí každá obec zohľadňovať aj skutočnosť, že obce sú vlastníkami (majetku) so zvláštnym poslaním, ktoré spočíva predovšetkým v plnení verejných úloh a napĺňovaní potrieb občanov; jedná sa hlavne o starostlivosť a všestranný rozvoj územia, potreby občanov a neprehliadnuteľný verejný záujem. Mesto Piešťany je tak **povinné v každom jednotlivom prípade nakladania s majetkom mesta vyhodnotiť hospodárnosť a účelnosť ekonomickej transakcie, ako aj predpoklady jej prínosu a výhodnosti, a to jednak vo vzťahu k potenciálne nadobúdanému majetku, ako aj vo vzťahu k požadovanej kúpnej cene, resp. odplate (efektívne nakladanie s prostriedkami obce).**
4. Majetok obce ako majetok verejnoprávnej korporácie slúžiaci predovšetkým na plnenie jej úloh daných kompetenciami pri výkone samosprávy, ktoré sa realizujú v prospech jednotlivých subjektov práva majúcich k územiu obce právne relevantný vzťah, nemožno z hľadiska právneho režimu nakladania s ním porovnávať s majetkom iných subjektov súkromného práva. Potreba odlišného právneho režimu je daná snahou usmerniť využívanie majetku obce na plnenie úloh verejnoprávnej povahy, chrániť majetok obce pred jeho zneužitím a pred nehospodárnym nakladaním a zabezpečiť jeho čo najefektívnejšie zhodnocovanie a zveľaďovanie, a tým v čo najväčšej možnej miere zabrániť situácii charakterizovanej neschopnosťou obce plniť svoje verejnoprávne funkcie riadne a včas v dôsledku nedostatočnej majetkovej základne. (Nález Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 389/08 z 1. apríla 2009).

5. Obce by tak mali za úplatu získavať a využívať majetok výlučne na účely plnenia poslania obce, ktorým je naplňovanie verejného záujmu a jeho ochrany, starostlivosť o všestranný rozvoj na území obce a starostlivosť o potreby občanov.
6. Všetky vyššie uvedené pravidlá je tak potrebné aplikovať na obidva prvky dotknutého zámenného vzťahu, a to jednak vo vzťahu k
 - nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom ponuky na zámenu; a zároveň
 - požadovanej odplate - cenným papierom z majetku Mesta Piešťany - všetky akcie emitované obchodnou spoločnosťou SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s., ktorých je Mesto Piešťany majiteľom (podiel: 10,01 % akcií)
7. V zásade je možné konštatovať, že obec je povinná vo vzťahu k obom prvkom navrhovaného zámenného vzťahu vyhodnotiť predpokladaný:
 - prínos pre obec,
 - výhodnosť, a
 - výnosnosť predmetného nakladania s obecným majetkom.

Ako jeden z možných ukazovateľov pre posudzovanie účelnosti a hospodárnosti nakladania s obecným majetkom je možné použiť ekonomický výnos, ten však nemusí byť jediným hodnotiacim hľadiskom hospodárnosti a účelnosti.

Ekonomický výnos však s poukazom na vyššie uvedené pravidlá nakladania s majetkom obce nie je jediným hľadiskom, z ktorého je možné hospodárnosť a účelnosť využívania komunálneho majetku hodnotiť. V súvislosti s touto povinnosťou sa tak nedá vyvodiť názor, že v rámci hospodárneho a účelného nakladania s majetkom obce je nutné použiť ako ďalšie hodnotiace kritérium maximalizáciu zisku.

Hodnotenie navrhovanej odplaty:

Mesto Piešťany je majiteľom cenných papierov - akcií emitovaných obchodnou spoločnosťou SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s., podiel: 10,01 % akcií.

Podiel menovitej hodnoty akcií jednotlivých akcionárov na celkovej hodnote základného imania spoločnosti vyjadruje mieru, ktorou sa akcionár zúčastňuje na riadení spoločnosti a rovnako rozsah práv a povinností ktorými disponuje.

Cenný papier je peniazmi oceniteľný zápis v zákonom ustanovenej podobe a forme, s ktorým sú spojené práva podľa tohto zákona a práva podľa osobitných zákonov, najmä oprávnenie požadovať určité majetkové plnenie alebo vykonávať určité práva voči zákonom určeným osobám“ (§ 2 zákona o cenných papieroch a investičných službách, ďalej len „zákona o cenných papieroch“).

Základné práva akcionára vo vzťahu k spoločnosti stanovuje zákon:

- a) právo podieľať sa na riadení spoločnosti,
- b) právo každého akcionára podieľať sa na zisku spoločnosti (dividenda),
- c) právo podieľať sa na likvidačnom zostatku po zrušení spoločnosti s likvidáciou.

Ďalšie práva akcionára:

- akcionár má právo zúčastniť sa na valnom zhromaždení a na tomto zasadaní valného zhromaždenia aj hlasovať, a to o všetkých otázkach, ktoré zákon zveruje do pôsobnosti valného zhromaždenia
- Právo akcionára na informácie týkajúce sa spoločnosti,
- právo nahliadať do listín, ktoré sa ukladajú do zbierky listín a registra účtovných závierok,
- Právo na informácie o hospodárení spoločnosti
- právo domáhať sa určenia neplatnosti uznesenia valného zhromaždenia,
- právo uchádzať sa o vykonanie funkcií v orgánoch spoločnosti,
- právo na prednostné upisovanie akcií pri zvyšovaní základného imania spoločnosti

Obchodný zákonník v § 181 a nasl. poskytuje akcionárom, ktorí majú akcie s menovitou hodnotou najmenej 5 % základného imania nasledujúce osobitné práva:

- požadovať zvolanie mimoriadneho valného zhromaždenia za účelom prerokovania nimi navrhovaných záležitostí (ak takéto mimoriadne valné zhromaždenie zvolané nebude, oprávnení akcionári môžu požiadať súd o zvolanie takéhoto valného zhromaždenia),
- požadovať, aby bola určitá záležitosť zahrnutá do programu valného zhromaždenia,
- požadovať, aby dozorná rada preskúmala konanie predstavenstva v určených záležitostiach,
- požadovať, aby predstavenstvo v mene spoločnosti vyzvalo akcionára v omeškaní so splácaním emisného kurzu akcií, aby svoju povinnosť splnil, požadovať, aby spoločnosť uplatnila nárok na vrátenie plnenia, ktoré poskytla akcionárom v rozpore s Obchodným zákonníkom,
- požadovať, aby dozorná rada v mene spoločnosti uplatnila nárok na náhradu škody vzniknutej v dôsledku splatenia emisného kurzu za akcie tvoriace jej vlastné základné imanie, ktoré spoločnosť upísala v rozpore s Obchodným zákonníkom, prípadne požadovať, aby dozorná rada uplatnila nároky, ktoré má spoločnosť voči členom predstavenstva,
- požadovať, aby dozorná rada v mene spoločnosti požadovala splatenie emisného kurzu akcií tvoriacich základné imanie spoločnosti, ktoré vydala v rozpore s Obchodným zákonníkom, a
- požadovať, aby dozorná rada v mene spoločnosti uplatnila nároky, ktoré má spoločnosť voči členom predstavenstva ako ručiteľom podľa Obchodného zákonníka.

V tejto súvislosti je potrebné poukázať aj na skutočnosť, že vo vlastníctve spoločnosti SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. sú všetky pozemky nachádzajúce sa na Kúpeľnom ostrove, ktoré sú v súčasnosti dostupné aj mestu a jeho občanom a návštevníkom.

Hodnotenie predmetu zámeny:

- (i) stavba súpisné číslo 1788 - Liečebný dom SLOVAN a pozemkov, definovaných na základe listu vlastníctva číslo 4742 pre katastrálne územie Piešťany takto:
- parcelné číslo 7908, výmera 3820 m², zastavaná plocha a nádvorie,
 - parcelné číslo 7907, výmera 262 m², ostatná plocha,
 - parcelné číslo 7906/4, výmera 357 m², zastavaná plocha a nádvorie,
 - parcelné číslo 7909, výmera 13 m², zastavaná plocha a nádvorie,
 - parcelné číslo 7910, výmera 13 m², zastavaná plocha a nádvorie,
 - parcelné číslo 7911/1, výmera 1007 m², zastavaná plocha a nádvorie,
 - parcelné číslo 7911/2, výmera 88 m², zastavaná plocha a nádvorie,
 - parcelné číslo 7918, výmera 4080 m², ostatná plocha,
 - parcelné číslo 7919, výmera 11 m², zastavaná plocha a nádvorie,
 - parcelné číslo 7920/1, výmera 4260 m², ostatná plocha.

Predmetom návrhu nie sú stavby prieskumných vrtov PS-1 a PS-2 (vrty termálnej vody), ani pozemky parcelné číslo 7906/6 a 7920/2, na ktorých sa tieto vrty a prístupy k nim nachádzajú.

8. Zákon o majetku obcí rovnako ako zákon o obecnom zriadení výslovne neriešia nadobudnutie majetku obcou. Vzhľadom na skutočnosť, že nadobudnutie nehnuteľného majetku je možné zaradiť pod najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku obce, preto by malo byť schvaľované obecným zastupiteľstvom.