

Sp. značka: 87K/16/2024
Značka správcu: S1931
Značka správ. spisu: 87K/16/2024 S1931

Mesto Košice

/do elektronickej schránky/

**Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky
– Daňový úrad Košice**

/do elektronickej schránky/

EKONOMIK SERVIS, s.r.o.

/do elektronickej schránky/

**Ing. Radoslav Urban – predseda veriteľského
výboru**

Petzvalova 1133/26
Spišská Belá 059 01

CORTEC s.r.o.

/do elektronickej schránky/

V Košiciach dňa 13.02.2025

VEC: **Žiadosť o uloženie záväzného pokynu – prenájom nehnuteľnosti a hnutel'ných vecí**

**I.
Úvodné ustanovenia**

Uznesením Mestského súdu Košice zo dňa 16.09.2024 sp. zn.: 87K/16/2024 súd vyhlásil **konkurz** na majetok dlžníka: **ZELENÝ DVOR KOŠICE, s.r.o.**, so sídlom Jakobyho 1, 040 01 Košice - mestská časť Staré Mesto, IČO: 36 592 595.

Uznesením Mestského súdu Košice zo dňa 21.01.2025 sp. zn.: 87K/16/2024 súd **odvolal správcu podstaty: Ing. Imrich Krupička**, so sídlom kancelárie: Mlynská 27, 040 01 Košice, zn. správcu: S1178 a **ustanovil nového správcu podstaty: JUDr. Tomáš Palčík**, so sídlom kancelárie: Žriedlová 3, 040 01 Košice, zn. správcu: S1931.

V Obchodnom vestníku SR č. 220/2024 zo dňa 13.11.2024 (K060192) bol zverejnený **súpis oddelenej podstaty k nehnuteľnosti (Budova Popis: WELLNES hotel - Zelený dvor**, Druh stavby: budova obchodu a služieb, Štát: Slovenská republika, Okres: Košice III, Obec: Košice – Dargovských hrdinov, Kat. úz.: Furča, LV č.: 13182, Súp. č. 2151 na pozemku parc. č. 1768/8; Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1768/8 pod stavbou súp. č. 2151 je evidovaný na liste vlastníctva č. 13592, Spoluvlastnícky podiel úpadcu: 1/1, **Súpisová hodnota: 3 000 000,00 Eur**, Dôvod zápisu: majetok úpadcu podliehajúci konkurzu podľa § 67 ods. 1 písm. a) zák. č. 7/2005 Z. z. , Sporný zápis: NIE , Dátum zapísania: 07.11.2024.

V Obchodnom vestníku SR č. 220/2024 zo dňa 13.11.2024 (K060209) bol zverejnený **súpis oddelenej podstaty k hnutel'ným veciam** (elektrické zariadenia kuchyne a reštaurácie).

V Obchodnom vestníku SR č. 220/2024 zo dňa 13.11.2024 (K060226) bol zverejnený **súpis všeobecnej podstaty k hnutel'ným veciam** (bezpečnostné kamery, stoly, stoličky a pod.).

II.

Zákonné ustanovenia ZKR

V zmysle ust. § 83 ods. 1 písm. f) a písm. g) Zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej aj „ZKR“):

„Príslušný orgán je oprávnený uložiť správcovi záväzný pokyn, ako postupovať, ak ide o prenechanie celého majetku úpadcu alebo jeho podstatnej časti do nájmu; to neplatí, ak sa prevádzkuje podnik úpadcu a majetok, ktorý sa prenecháva do nájmu, slúžil pred vyhlásením konkurzu na prevádzkovanie rovnakej alebo podobnej podnikateľskej činnosti ako aj ako postupovať, ak ide o prenechanie majetku úpadcu do nájmu osoby spriaznenej so správcom, osoby spriaznenej s úpadcom, veriteľa prihlásenej pohľadávky alebo osoby spriaznenej s veriteľom prihlásenej pohľadávky.

V zmysle ust. § 86 ods. 3 ZKR:

„Správca môže prenechať majetok podliehajúci konkurzu patriaci úpadcovi do nájmu. Zmluvu o nájme majetku je správca povinný dohodnúť tak, aby nájomné bolo aspoň vo výške, za akú sa predmet nájmu v danom mieste a čase obvykle prenecháva do nájmu, aby úpadcovi nevznikli na základe nájmu ani v súvislosti s ním žiadne iné ako zákonné povinnosti, aby povinnosti nájomcu zo zmluvy o nájme boli primerane zabezpečené a aby zmluvu o nájme bolo možné vypovedať v jednomesačnej lehote. Za iných podmienok môže správca zmluvu o nájme uzatvoriť len so súhlasom príslušného orgánu. Príjem z nájmu sa považuje za výťažok zo speňaženia majetku podliehajúceho konkurzu.“

V zmysle ust. § 82 ods. 2 písm. b) ZKR:

„Príslušným orgánom na účely tohto zákona je zabezpečený veriteľ oddelenej podstaty, ak ide o majetok tvoriaci oddelenú podstatu; ak možno odôvodnene predpokladať, že po uspokojení zabezpečenej pohľadávky zabezpečeného veriteľa oddelenej podstaty zvýši v oddelenej podstate majetok, príslušným orgánom spolu so zabezpečeným veriteľom oddelenej podstaty sú aj ďalší dotknutí zabezpečení veritelia, prípadne aj veriteľský výbor, ak možno odôvodnene predpokladať, že výťažok zo speňaženia majetku oddelenej podstaty postačí aj na uspokojenie nezabezpečených pohľadávok; pri určení zloženia príslušného orgánu sa vychádza zo zistenej sumy zabezpečených pohľadávok dotknutých zabezpečených veriteľov, sumy pohľadávok proti podstate priradených k dotknutým súpisovým zložkám majetku a súpisovej hodnoty dotknutých súpisových zložiek majetku.“

III.

Doterajší stav

Ako novoustanovený správca som okamžite po výmene správcu zabezpečil nehnuteľnosť a ukončil prevádzkovanie podniku (resp. pokračoval v ukončení prevádzkovania) z nasledovných dôvodov:

- Neustále vznikali pohľadávky proti podstate, ktoré neboli uhradené
- Príľahlé pozemky sú vo vlastníctve iných osôb, ktoré majú uplatnené svoje nároky
- Nehnuteľnosť nebola poistená (**túto som poistil na vlastné náklady, avšak len na prvý štvrtrok**)
- Nebolo možné zistiť skutočné príjmy do podstaty z prevádzkovania podniku (momentálne mi chýbajú relevantné údaje) – po niekoľkomesačnom prevádzkovaní podniku bol zostatok na účte 37 Eur
- Nehnuteľnosť v podzemnom podlaží je v havarijnom stave, je potrebné vykonať viaceré opravy (aby nedošlo k poškodeniu elektrických rozvodov a pod.)
- Odpad sa neodčerpával niekoľko mesiacov – potrubia sú preplnené a hrozí poškodenie resp. presakovanie do zariadenia (elektrické zariadenia a pod.)
- Kľúče od prevádzky mali cudzie osoby
- V nehnuteľnosti sa nachádzajú cudzie veci, ktoré je potrebné vypratať
- Boli uzatvorené viaceré dohody o vykonaní pracovnej činnosti v mesiaci január 2025 mne z neznámych dôvodov (celkový počet zamestnancov 21, s ktorými som ukončil pracovný pomer)

Ako správca som tak na vlastné náklady **zabezpečil nehnuteľnosť a uhradil poistné za prvý kvartál**, súčasne došlo k ukončeniu strážnej služby (objednávka pred mojím ustanovením do funkcie) a vymeneniu všetkých zámkov, aby sa predišlo krádežiam.

IV.

Odôvodnenie potreby prenajať nehnuteľnosť

Mám za to, že **nie je možné prevádzkovať podnik** tak, ako bol prevádzkovaný doteraz resp. za aktuálneho stavu bez toho, aby sa predišlo zvýšeným výdavkom nie je uvedené možné z pozície správcu.

Ako správcovi mi boli doručené **tri ponuky na prenájom majetku podliehajúceho konkurzu od nasledovných subjektov:**

- BODY STYLE, s.r.o., IČO: 36 508 764 vo výške mesačného nájmu 3.075,- Eur s DPH
- DIREN s.r.o., IČO: 56 628 633 vo výške mesačného nájmu 5.000,- Eur bez DPH
- Zora Family s. r. o., IČO: 54 026 831, vo výške mesačného nájmu 3.000,- Eur bez DPH

Vzhľadom na uvedené je ponuka vo výške 5.000,- Eur bez DPH najvyššia.

Nakoľko je potrebné zabezpečiť nehnuteľnosť v rozsahu platenia poistného, platenia dane z nehnuteľností, elektrickej energie (**z dôvodu fungovania zabezpečovacieho systému**), stráženia objektu, zabezpečiť nápravu havarijného stavu spodného priestoru (elektrické zariadenia a odpadový systém – aby sa predišlo znehodnoteniu nehnuteľnosti, pričom aktuálny stav sa naďalej zisťuje), **považujem za aktuálneho stavu navrhnuť dočasné uzatvorenie nájomnej zmluvy k majetku podliehajúceho konkurzu, nakoľko v konkurznej podstate sa nenachádzajú finančné prostriedky na riadne zabezpečenie nehnuteľnosti, ktoré by umožňovali zachovanie jej hodnoty až do času príprav na speňažovanie nehnuteľnosti.**

Inkasované nájomné považujem rovnako za prostriedok, ako postupne uhrádzať **pohľadávky proti podstate, čo v konečnom dôsledku znamená vyššie uspokojenie pri príslušných rozvrhoch výt'azku**. Rovnako je možné nájomné použiť na odstránenie havarijného stavu, ktoré v konečnom dôsledku nielen zabezpečí funkčnosť budovy, ale aj **zvýši jej hodnotu pri prípadnom speňažovaní** (v podstate je potrebné odovzdať budovu funkčnú na jej riadne užívanie, inak uvedená skutočnosť znižuje jej hodnotu).

Za aktuálneho stavu a mne dostupných informácií považujem nájomné za primerané a obvyklé v danom mieste a čase, pričom úpadcovi nevzniknú žiadne iné, ako zákonné povinnosti. Za zabezpečenie nájmu považujem **jednomesačnú výpovednú lehotu s jednomesačnou „kauciou“ na nájomnom.**

Je tiež nevyhnutné na záver uviesť, že **z celej nehnuteľnosti (podzemie, prízemie a 1. poschodie) je možné prenajať len prízemie, ktoré je určené len na reštauračnú a pohostinskú činnosť**. Z uvedeného dôvodu je tak výška nájomného obmedzená len na toto jedno prízemie a obmedzené len pre poskytovateľov reštauračných a pohostinských služieb (priama konzumácia jedla) – **iné účely nájmu nie sú možné z povahy budovy, čo zužuje okruh záujemcov.**

Tento záväzný pokyn zasielam aj zabezpečenému veriteľovi CORTEC, s.r.o., nakoľko v nehnuteľnosti sa nachádzajú aj niektoré zariadenia, ktoré sú značne **opotrebené (rok výroby 2016) a momentálne nie je zistený ich skutočný stav, či tieto je možné speňažiť**. Hodnota týchto zariadení podľa súpisu oddelenej podstaty je vo výške 36.525,11 Eur. Uvedená súpisová hodnota sa následne pri rozvrhu výt'azku (okrem predaja) bude pomerovať podľa výšky nájmu a iných podstát podľa výšky súpisových hodnôt.

Počas nájmu nehnuteľnosti bude mať nájomca **povinnosť starostlivosti aj o tieto zariadenia.**

Zvyšné hnuťel'né veci (prístroje, bezpečnostné kamery a pod.) sú súčasťou záväzného pokynu pre veriteľský výbor.

V.

Žiadosť o uloženie záväzného pokynu

Z uvedeného dôvodu si dovoľujem príslušné orgány (zabezpečených veriteľov a veriteľský výbor) požiadať o udelenie záväzného pokynu v nasledovnom znení:

*„Príslušný orgán ukladá správcovi záväzný pokyn na uzatvorenie nájomnej zmluvy k majetku podliehajúcemu konkurzu zapísaného zverejneného v Obchodnom vestníku SR č. 220/24 zo dňa 13.11.2024 pod **K060192, K060209 a K060226** s nájomcom DIREN s. r. o., so sídlom Kukučínova 22, Banská Bystrica 974 01, IČO: 56 628 633 za nasledovných podmienok:*

- *Mesačné nájomné vo výške 5.000,- Eur bez DPH uhrádzané bezhotovostne na účet konkurznej podstaty*
- *Jednomesačná výpovedná lehota*
- *Jednomesačné zabezpečenie nájmu (kaucia)*
- *Nájomca je povinný uhrádzať vo vlastnom mene a na vlastný účet nasledovné siete – elektrina, odpad (žumpa), voda (vodné, stočné) počas doby trvania nájmu*
- *Nájomca je povinný chrániť nehnuteľnosť a hnutel'né veci riadne sa o nich starať počas doby trvania nájmu*

Vzhľadom na potrebu uhrádzania nákladov čo najskôr Vás týmto žiadam o doručenie Vašich záväzných pokynov **bezodkladne**.

Na záver si dovoľujem uviesť, že v prípade neudelenia súhlasu s nájomnou zmluvou nie je možné riadne zabezpečiť ochranu a starostlivosť o budovu bez toho, aby boli veriteľmi vložené finančné prostriedky na „preddavkovanie“ nákladov na budovu, čo v konečnom dôsledku môže mať vplyv na hodnotu budovy a jej nižší výnos pri následnom predaji.

Za pochopenie vopred ďakujem.

S pozdravom

JUDr. Tomáš Palčík, správca