

Sp. zn.: **87K/16/2024** -
IČS: **7124212016**

UZNESENIE

Mestský súd Košice vo veci vyhláseného konkurzu na majetok **úpadcu: ZELENÝ DVOR KOŠICE, s.r.o.**, so sídlom Jakobyho 1, 040 01 Košice - mestská časť Staré Mesto, IČO: 36 592 595, **o návrhu správcu podstaty: JUDr. Tomáš Palčík**, so sídlom kancelárie: Žriedlová 3, 040 01 Košice, zn. správcu: S1931, **na uloženie záväzného pokynu v rámci pôsobnosti príslušného orgánu**, takto

r o z h o d o l :

U d e l u j e súhlas správcovi podstaty na uzavretie nájomnej zmluvy, predmetom ktorej bude majetok zapísaný v súpise oddelenej podstaty zverejnenom v Obchodnom vestníku č. 220/2024 z 13. novembra 2024, a to súpisová zložka - nehnuteľnosť: 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; s záujemcom DIREN s. r. o., so sídlom Kukučínova 22, Banská Bystrica 974 01, IČO: 56 628 633 za nasledovných podmienok:

- mesačné nájomné vo výške 5.000,00 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 riadne sa o ňu starať počas doby trvania nájmu.

O d ô v o d n e n i e

1. Tunajší súd uznesením zo 16. septembra 2024, č. k. 87K/16/2024 - 453, zverejneným v Obchodnom vestníku č. 183/2024 zo 20. septembra 2024, 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, ustanovil správcu: Ing. Imrich Krupička, so sídlom

kancelárie: Mlynská 27, 040 01 Košice, zn. správcu: S1178, za správcu podstaty a vyzval veriteľov, aby si prihlásili svoje pohľadávky voči dlžníkovi u správcu.

2. Uznesením z 21. januára 2025, č. k. 87K/16/2024 - 871, zverejneným v Obchodnom vestníku č. 18/2025 z 28. januára 2025, 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.

3. Ustanovený správca doručil súdu 24. februára 2025 podanie, obsahom ktorého bola žiadosť o uloženie záväzného pokynu - udelenie súhlasu na uzavretie nájomnej zmluvy, predmetom ktorej bude majetok úpadcu zapísaný v súpise oddelenej podstaty zverejnenom v Obchodnom vestníku č. 220/2024 z 13. novembra 2024. Svoju žiadosť správca odôvodnil predovšetkým tým, že 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). Preto považuje za nevyhnutné za aktuálneho stavu navrhnúť 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 považuje rovnako za prostriedok, ako postupne uhrádzať pohľadávky proti podstate, čo v konečnom dôsledku znamená vyššie uspokojenie pri príslušných rozvrhoch výťažku. 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). Správca zaslal žiadosti o záväzné pokyny nasledovným subjektom: Mesto Košice (zabezpečený veriteľ k budove) - poradie 2. a 10.; Daňový úrad Košice zastúpený Slovenská konsolidačná, a.s. (zabezpečený veriteľ k budove) - poradie 3. až 10; Veriteľský výbor (nezabezpečené pohľadávky - previs do všeobecnej podstaty k nehnuteľnosti a k hnutelným veciam); CORTEC, s.r.o. (zabezpečený veriteľ k niektorým hnutelným veciam - elektrické zariadenia), pričom všetky vyššie uvedené osoby mu doručili záväzný pokyn na dočasné uzatvorenie nájomnej zmluvy. Zabezpečený veriteľ EKONOMIK SERVIS, s.r.o., IČO: 36 569 747, sa ku dňu vypracovania žiadosti nevyjadril napriek tomu, že správca mu zaslal už 2x žiadosť o uloženie záväzného pokynu prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy. Tento veriteľ uvedené žiadosti nepreberá, no v iných otázkach so správcom komunikuje prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy (napr. vyžaduje informácie o daňových dokladoch úpadcu a pod.). Tomuto veriteľovi (rovnako ako iným veriteľom) správca zaslal žiadosť o uloženie záväzného pokynu 13. februára 2025 so žiadosťou, aby mu bezodkladne udelil záväzný pokyn alebo zaslal iné stanovisko. Nakoľko sa tento veriteľ (príslušný orgán) v určenej lehote nevyjadril a oprávnené záujmy dotknutých veriteľov tým môžu byť poškodené, správca požiadal súd aby vydal uznesenie, ako ďalej postupovať.

4. Veriteľ EKONOMIK SERVIS, s.r.o., so sídlom Trieda SNP 58, 040 11, Košice - mestská časť Západ, IČO: 36 569 747 (ďalej len ako „EKONOMIK SERVIS, s.r.o.“), doručil súdu 25. februára 2025 podanie označené ako „Výjadrenie k žiadosti o uloženie pokynu

súdom podľa § 84 ods. 2 ZKR“, v ktorom okrem iného poukázal na to, že: 1/ stavba (Wellness hotel Zelený dvor) je postavená na pozemkoch, ktoré aktuálne patria inej osobe než úpadca - občianskemu združeniu LEKO SERVIS. Úpadca nemá ani súhlas vlastníka pozemkov s ich užívaním, ani nemá uzatvorenú žiadnu zmluvu ohľadom užívania týchto pozemkov. Žiadosť správcu o uloženie záväzného pokynu súdom je v podstate založená na stave užívania týchto pozemkov bez akéhokoľvek právneho dôvodu; 2/ dňa 13.03.2020 vydal Okresný súd Košice I rozsudok č. k. 13C/5/2019, ktorým úpadcovi uložil povinnosť vypratať pozemky susediace so stavbou Wellness hotela Zelený dvor. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 18.05.2021 a stal sa vykonateľným dňa 03.06.2021, pričom tento rozsudok doposiaľ nebol splnený a pozemky neboli vypratané v žiadnom rozsahu. Žiadosť správcu o uloženie záväzného pokynu súdom v podstate počíta s predlžovaním nezákonného stavu, ktorý je v rozpore s právoplatným rozsudkom súdu. Vzhľadom na uvedené skutočnosti veriteľ EKONOMIK SERVIS, s.r.o. požiadal, aby súčasťou záväzného pokynu súdu bolo uloženie povinnosti správcovi konkurznej podstaty rešpektovať právoplatný rozsudok Okresného súdu Košice I č. k. 13C/5/2019 a súčasne v súvislosti s akýmkoľvek prenájomom stavby vysporiadať s vlastníkom pozemkov užívacie vzťahy k týmto pozemkom, pretože v opačnom prípade bude dochádzať k podporovaniu nezákonného stavu kedy sa pozemky užívajú v rozpore s právoplatným rozsudkom súdu a bez akéhokoľvek právneho dôvodu.

5. Obdobne veriteľ LEKO SERVIS (občianske združenie), so sídlom Tatranská 6235/16, 934 01 Levice, IČO: 55 447 627 (ďalej len ako „LEKO SERVIS“), doručil súdu 25. februára 2025 podanie označené ako „Vyjadrenie k žiadosti o uloženie pokynu súdom podľa § 84 ods. 2 ZKR“, v ktorom okrem iného poukázal na to, že: 1/ stavba je postavená na pozemkoch vo vlastníctve občianskeho združenia LEKO SERVIS. Úpadca nemá ani náš súhlas ako vlastníka pozemkov s ich užívaním, ani s nami nemá uzatvorenú akúkoľvek nájomnú alebo inú zmluvu ohľadom užívania pozemkov. Žiadosť správcu konkurznej podstaty smeruje k tomu, resp. je založená na predpoklade, že prípadný nájomca stavby bude v súvislosti s jej prenájomom užívať naše pozemky bez nášho súhlasu a protiprávne. Takýto prístup by súd nemal podľa nášho názoru podporovať; dňa 13.03.2020 vydal Okresný súd Košice I rozsudok č. k. 13C/5/2019, ktorým úpadcovi uložil povinnosť vypratať pozemky susediace so stavbou Wellness hotela Zelený dvor, ktoré sú vyznačené farebne na mape na druhej strane tohto vyjadrenia. Tento rozsudok bol potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Košiciach č. k. 2Co/159/2020 zo dňa 29.04.2021. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 18.05.2021 a stal sa vykonateľným dňa 03.06.2021. Tento právoplatný rozsudok tak úpadca, ako aj následne správca konkurznej podstaty flagrantne ignoruje napriek našim opakovaným výzvam. Žiadosť správcu o uloženie záväzného pokynu súdom v podstate počíta s predlžovaním nezákonného stavu, ktorý je v rozpore s právoplatným rozsudkom súdu. Vzhľadom na uvedené skutočnosti veriteľ LEKO SERVIS žiadal, aby súčasťou záväzného pokynu súdu bolo uloženie povinnosti správcovi konkurznej podstaty rešpektovať právoplatný rozsudok Okresného súdu Košice I č. k. 13C/5/2019 a súčasne v súvislosti s akýmkoľvek prenájomom stavby najprv vysporiadať právne a užívacie vzťahy vo vzťahu k pozemkom pod stavbou a v jej bezprostrednom okolí s občianskym združením LEKO SERVIS ako vlastníkom týchto pozemkov, pretože v opačnom prípade bude dochádzať k podporovaniu nezákonného stavu, kedy sa pozemky užívajú v rozpore s právoplatným rozsudkom súdu a bez akéhokoľvek právneho dôvodu.

6. Z Obchodného vestníka súd zistil, že správca podstaty zverejnil v Obchodnom

vestníku č. 220/2024 z 13. novembra 2024 súpis oddelenej podstaty, v zmysle ktorého bola do oddelenej podstaty zapísaná súpisová zložka - nehnuteľnosť: 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.

7. Podľa § 82 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZKR“), príslušný orgán ukladá podľa tohto zákona záväzné pokyny a odporúčania správcovi v súvislosti so správou majetku podliehajúceho konkurzu, prevádzkovaním úpadcovho podniku alebo jeho časti, speňažovaním majetku podliehajúceho konkurzu a inými činnosťami správcu, ktoré podľa tohto zákona podliehajú pokynom príslušného orgánu.

8. Podľa § 82 ods. 2 písm. b) ZKR, príslušným orgánom na účely tohto zákona je zabezpečený veriteľ oddelenej podstaty, ak ide o majetok tvoriaci oddelenú podstatu.

9. Podľa § 83 ods. 1 písm. b) ZKR, príslušný orgán je oprávnený uložiť správcovi záväzný pokyn, ako postupovať, ak ide o speňaženie majetku tvoriaceho oddelenú podstatu.

10. Podľa § 84 ods. 1 ZKR, správca je povinný vo veciach, v ktorých je príslušný orgán oprávnený uložiť správcovi záväzný pokyn, požiadať príslušný orgán o uloženie pokynu, ako postupovať pred tým, ako urobí prvý právny úkon v tejto veci. V týchto veciach môže správca urobiť prvé právne úkony, až keď príslušný orgán uloží správcovi pokyn, ako postupovať alebo až keď súd rozhodne, ako postupovať.

11. Podľa § 84 ods. 1 ZKR, ak príslušný orgán neuložil správcovi v primeranej lehote určenej správcom pokyn požadovaný správcom alebo členovia príslušného orgánu sa k požadovanému pokynu podľa § 83 ods. 4 v primeranej lehote určenej správcom nevyjadrili a oprávnené záujmy dotknutých veriteľov tým môžu byť poškodené, správca požiada súd, aby vydal uznesenie, ako postupovať; uznesením súdu je správca viazaný. Súd pri vydaní uznesenia zohľadní oprávnené záujmy dotknutých veriteľov a ich vyjadrenia, ako aj vyjadrenia príslušného orgánu. Uznesenie súd vždy doručí správcovi.

12. Vzhľadom na skutočnosť, že ku dňu doručenia žiadosti správcu súdu mu v stanovenej lehote nebolo doručené žiadne vyjadrenie, respektíve akékoľvek stanovisko veriteľa EKONOMIK SERVIS, s.r.o. k žiadosti správcu o uloženie záväzného pokynu, pristúpil súd k rozhodovaniu o tejto žiadosti, nakoľko práve z dôvodu pasivity veriteľa správca túto adresoval súdu.

13. Pri rozhodovaní o žiadosti správcu o uloženie záväzného pokynu súd prihliadal predovšetkým na oprávnené záujmy dotknutých veriteľov (§ 1 ZKR, analogicky § 91 ods. 1 a 2 ZKR) a s tým súvisiacu možnosť získania príjmu do konkurznej podstaty plynúceho z nájomnej zmluvy. Uvedené podľa názoru prispieje k zachovaniu hodnoty predmetnej nehnuteľnosti a vytvorí tak predpoklad pre jej efektívnejšie speňažovanie a naplnenie účelu

konkurzného konania. Súd zároveň dáva správcovi do pozornosti, že pri uzatvorení predmetnej nájomnej zmluvy, ktorá je predmetom tohto uznesenia, má zohľadniť oprávnené záujmy vlastníka pozemkov bezprostredne príslušných k nehnuteľnosti úpadcu, pričom užívanie pozemkov len v časti na parcele CKN 1744/33, kataster okresu Košice III, obec Košice - Dargovských hrdinov, katastrálne územie Furča, predstavuje nevyhnutný predpoklad pre riadne užívanie - prevádzkovanie nehnuteľnosti úpadcu ako zariadenia na reštauračnú a pohostinnú činnosť. Na základe vyššie uvedených skutočností súd rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

14. Podľa § 198 ods. 1 ZKR, súd v konaní podľa tohto zákona rozhoduje uznesením. Proti uzneseniu je odvolanie prípustné, len ak to ustanovuje tento zákon.

P o u č e n i e : Proti tomuto uzneseniu nie je odvolanie prípustné.

Uznesenia a iné písomnosti súdu sa v konaniach podľa tohto zákona doručujú ich zverejnením v Obchodnom vestníku. Uznesenie, ktoré sa zverejňuje v Obchodnom vestníku, sa zverejňuje bez odôvodnenia. (§ 199 ods. 1 ZKR)

Za deň doručenia súdneho rozhodnutia alebo inej písomnosti sa považuje nasledujúci deň po zverejnení súdneho rozhodnutia alebo inej súdnej písomnosti v Obchodnom vestníku. Rovnako písomnosti, ktoré sa podľa tohto zákona zverejňujú v Obchodnom vestníku, sa považujú na účely tohto zákona za zverejnené nasledujúci deň po ich zverejnení v Obchodnom vestníku. (§ 199 ods. 9 ZKR)

V Košiciach dňa 11. marca 2025

JUDr. Tomáš Kališka
sudca

Za správnosť vyhotovenia:
Bc. Lenka Šimková