

**Žaloba**  
**(podľa § 9b ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení)**

**Okresný súd Rožňava**  
**Námestie 1. mája č.2**  
**048 20 Rožňava**

Žalobca:

**Ing. Tibor Takáč**, r. č. 540301/1603, trvale bytom: Zakarpatská 1811/20, 048 01 Rožňava,  
štátne občianstvo: SR

Žalovaný:

1. **Mesto Rožňava**, Šafárikova 29, 048 01 Rožňava, IČO: 328 758 , v mene ktorého koná MUDr. Vladislav Laciak, primátor mesta
2. **STEFE SK, a.s.** Na Troskách 26, 974 01 Banská Bystrica, v mene ktorého konajú:  
Mag. Peter Trummer, predseda predstavenstva a Ing. Miroslav Obšivaný, člen predstavenstva

**o neplatnosť právneho úkonu**  
**(Zmluvy o prevode obchodného podielu a o prevode vlastníckeho práva**  
**k nehnuteľnostiam č. 254/2011)**

**Čl. 1**

Dňa 25.05.2011 uzavrelo Mesto Rožňava s firmou STEFE SK, a.s., Banská Bystrica zmluvu o prevode obchodného podielu a o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, podľa ust. §115 a nasl., §269 ods.2 Obchodného zákonníka a §588 Občianskeho zákonníka. Mesto touto zmluvou predalo majetok za cenu 430.000,- € (obchodný podiel) a za cenu 290.000,- € (za nehnuteľnosti, budovy a pozemky), čím porušilo §7 ods. (1) a ods. (2) Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

**Dôkaz:**

1. Zmluva o prevode obchodného podielu a o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam č. 254/2011 zo dňa 25.05.2011

**Čl. 2**

Uvedená zmluva o prevode obchodného podielu a o prevode majetku Mesta Rožňava **nie je uzavretá v súlade s §7 ods. (1) a (2) Zákona č. 138/1991 Zb.** o majetku obcí v znení neskorších predpisov, pretože sa týmto predajom nehospodárne nakladalo s majetkom obce v neprospech rozvoja obce a jej občanov a porušilo povinnosť majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať.

Nehnutelný majetok mesta bol predaný za cenu stanovenú podľa znaleckých posudkov starších, ako šesť mesiacov, za sumu **290.000,- € hlboko pod jeho trhovú cenu**. Posudky boli vyhotovené v rokoch 2003 a 2004 od kedy trhové ceny nehnuteľností vzrástli v Rožňave cca dvojnásobne, čo dokladám znaleckými posudkami na podobné nehnuteľnosti v kat.úz. Rožňava z roku 2003 a z roku 2011.

Obchodný podiel mesta v spoločnosti TEKOR, s.r.o, Rožňava bol predaný **za podstatne nižšiu cenu (za 430.000,- €)**, ako je jeho účtovná hodnota, ktorá činí **566.648,- €**, t.j. až o **136.648,- €** nižšiu hodnotu. Dokonca trhovú cenu predaného podielu bola podľa odborníka Ing. Martina Mlýneka v čase predaja nepomerne vyššia, ako bola jeho účtovná hodnota. V čase predaja podielu sa podľa neho cena obchodného podielu pohybovala v rozpätí **od 1 260 000,- € do 2 780 000,- €**

#### **Dôkaz:**

1. Zmluva o prevode obchodného podielu a o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam č. 254/2011 zo dňa 25.05.2011
2. Znalecké posudky 123/2003, 124/2004, 125/2003 a 126/2003 od Ing. Gyongyosovej
3. Ohodnotenie podielu mesta Rožňava v spoločnosti TEKOR, spol.s r.o., Rožňava od Ing. Martina Mlýneka
4. Znalecké posudky na podobné nehnuteľnosti, ako predávalo Mesto Rožňava z roku 2003 č.152/2003 a z roku 2011 č. 98/2011

### **Čl. 3**

Zmluva o prevode obchodného podielu a o prevode majetku Mesta Rožňava priamym predajom s uvedením dôvodov hodných osobitného zreteľa **nie je uzavretá v súlade s §9a ods.( písm.e) zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí**, ako sa uvádza v bode 2.4.3. zmluvy a ako sa uvádza aj v dôvodovej správe schválenia zámeru priameho predaja **z dôvodu hodného osobitného zreteľa** zo dňa 18.4.2011, pretože zdôvodnenie priameho predaja, ktoré zákon podľa §9a, ods.8, písm. e) vyžaduje, je v tomto prípade nezmyselné, v prvej časti úplne nesúvisiace s osobitným zreteľom a v druhej časti je nepravdivé, t.j. len vymyslené.

V zdôvodnení, na základe ktorého sa pristúpilo na **priamy predaj z dôvodu hodného osobitného zreteľa** sa v prvej časti uvádza, „neschválenie zvýšenia základného imania“, ktorý „dôvod“ vôbec neznamená, že sa predmetný obchodný podiel nemohol predat' podľa §9a, ods.(1), t.j. napríklad v obchodnej verejnej súťaži, alebo dobrovoľnou verejnou dražbou. Je to irelevantné, až nezmyselné zdôvodnenie priameho predaja majetku mesta. Formálne zdôvodnenie iba preto, aby v zmluve aspoň nejaké „zdôvodnenie“ bolo.

V druhej časti zdôvodnenia sa uvádza ako dôvod na priamy predaj **nesúhlas spoločnosti STEFE SK, a.s. s prevodom** obchodného podielu mesta Rožňava v spoločnosti TEKOR, s.r.o. Rožňava na tretiu osobu. No podľa Obchodného zákonníka §115, ods.(1) môže spoločník previesť svoj obchodný podiel na iného spoločníka so **súhlasom valného zhromaždenia**, čo potvrdzuje aj spoločenská zmluva spoločnosti TEKOR, s.r.o., Rožňava. Mesto Rožňava o podobný súhlas valného zhromaždenia spoločnosti TEKOR, s.r.o. nikdy nepožiadalo a valné zhromaždenie spoločnosti podobný súhlas nikdy nezamietlo, preto je táto časť zdôvodnenia priameho predaja majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa **nepravdivá a nesplňajúca podmienku zákona**.

Zákonodarca v §9a, ods.(8), písm. e) vyžaduje okrem iného zdôvodnenie osobitného zreteľa, ktoré v tomto prípade chýba, pretože to, čo je uvedené v zmluve a v uznesení ako zdôvodnenie hodné osobitného zreteľa, zdôvodnením nie je.

## Dôkaz:

1. Zmluva o prevode obchodného podielu a o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam č. 254/2011 zo dňa 25.05.2011
5. Spoločenská zmluva spoločnosti TEKOR, spol.s r.o., Rožňava
6. Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Rožňave č.166/2011 zo dňa 16. mája 2011 o schválení uzatvorenia zmluvy

## Čl. 4

Štyri pozemky par.č. C-KN 875/176,278,9, a 1684/58 uvedené v bode 3 písm. a) uznesenia č.166/2011 zo dňa 16. mája 2011 boli prevedené podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm.b) zákona o majetku obcí, ktoré znie:

*„Ustanovenia odsekov 1 až 7 sa nepoužijú pri prevode majetku obce, a to b) pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,“.*

Uvedené štyri pozemky nespĺňajú podmienku citovaného ustanovenia v súvislosti so stavbou, ktorá v čase schvaľovania zmluvy **nebola vo vlastníctve nadobúdateľa pozemkov**, vlastníctvo k stavbe bolo prevedené až podľa citovaného bodu 3 písm. b) uvedeného uznesenia. Teda, ak sa nejedná o pozemky, ktoré sú k stavbe vo vlastníctve nadobúdateľa príľahlou plochou, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou, je možné konštatovať, že **neboli naplnené stanovené zákonné podmienky na prevod uvedeného majetku (pozemkov) mesta**.

Ako vyplýva z porovnania LV č. 6116 (k.ú. Rožňava, obec Rožňava) a LV č. 4409 (k.ú. Rožňava, obec Rožňava), na štyroch pozemkoch, ktoré boli predmetom prevodu vlastníckeho práva a sú evidované na LV č. 6116 (ich vlastníkom je od dňa účinnosti vkladu uvedenej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam spoločnosť STEFE SK a.s.) sa nachádzajú stavby (kotolne), ktoré sú však evidované na LV č. 4409 a ich vlastníkom je spoločnosť TEKOR spol. s r.o., Rožňava. Podmienkou postupu podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. b) zákona o majetku obcí je však **zhoda v osobe vlastníka stavby a vlastníka pozemku zastavaného stavbou**. V tomto prípade však ide o dva odlišné subjekty (spoločnosť TEKOR spol. s r.o. vlastní stavby a spoločnosť STEFE SK a.s. vlastní pozemky, na ktorých sú uvedené stavby umiestnené) a tak je možné konštatovať, že **v tomto prípade nebola naplnená litera zákona a postup Mesta Rožňava neprebehol zákonným spôsobom**.

## Dôkaz:

1. Zmluva o prevode obchodného podielu a o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam č. 254/2011 zo dňa 25.05.2011
6. Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Rožňave č.166/2011 zo dňa 16. mája 2011 o schválení uzatvorenia zmluvy

## Čl. 5

V zmluve v časti 3.1.4. a v časti 4.6. prevodu obchodného podielu bola k cene obchodného podielu **neoprávnene pripočítaná** s predajom podielu nesúvisiaca suma **66.737,58 €**, podiel na hospodárskom výsledku (dividendy) za účtovný rok 2010, čím umelo a nepravdivo vzrástla cena podielu uvedená v zmluve na **496.737,58 eur**, no reálna cena za podiel ostala nezmenená, čo mohlo

viest' k zavádzaniu občanov Rožňavy počas zverejnenia zámeru priameho predaja na úradnej tabuli Mestského úradu v Rožňave a webovej stránke od 21.4.2011. Vyplatenie podielu na hospodárskom výsledku za rok 2010 je neoprávnené podmienené schválením, podpísaním a nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy.

**Dôkaz:**

1. Zmluva o prevode obchodného podielu a o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam č. 254/2011 zo dňa 25.05.2011

**Čl. 6**

Nevýhodnosť tejto zmluvy pre Mesto Rožňava a jej obyvateľov v plnom rozsahu potvrdzuje porovnanie súčasných (r.2012) cien za teplo v Rožňave (211 €) s cenami za teplo v Spišskej Novej Vsi (102 €), Poprade (108 €), Humennom (102 €), Krompachoch (123 €) a v Rožňave v roku 211 (134 €).

**Dôkaz:**

7. Zdroj TASR 24.2.2012.

**Čl. 7**

Žalobca je aktívne legitimovaný na podanie tejto žaloby s poukazom na ustanovenie § 9b ods.(1) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Žaloba je podaná v zákonom stanovenom termíne v zmysle ustanovenie § 9b ods.(2) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

**Čl. 8**

Preto navrhujem, aby súd vydal tento

**rozsudok**

Okresný súd Rožňava určuje, že Zmluva o prevode obchodného podielu a o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam č. 254/2011 zo dňa 20.05.2011, uzavretá medzi žalovaným v prvom a druhom rade, ktorou žalovaný predal priamym predajom 36,7 % obchodného podielu prevádzajúceho v obchodnej spoločnosti TEKO-R, spol. s r.o., Rožňava ako aj prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, vklad bol povolený Správou katastra Rožňava pod sp. zn. V 774/11, je neplatná.

Žalovaný je povinný nahradiť náklady konania do troch dní od nadobudnutia právoplatnosti rozsudku.

V Rožňave dňa 14.05.2012

.....  
Ing. Tibor Takáč  
žalobca