

Mgr.Ing.Ronald Kočiščák

advokát

Farská 12

949 010 Nitra

Žilina, 07.01.2020.

Vec : **Váš list z 27.12.2019**

Dostali sme Váš list z 27.12.2019 v ktorom oslovujete našu spoločnosť , ako právny zástupca 70 vlastníkov nehnuteľností v Novej Ivanke, s návrhom na uzatvorenie dohody cieľom ktorej má byť zabránenie tomu, že odbery komodít sú v rozpore s platnými predpismi, a aby títo vlastníci neboli označovaní ako neoprávnení odberatelia. V liste požadujete aby naša spoločnosť dala dodatočne dočasný súhlas na užívanie našich rozvodov a odber energií do uzavretia dohody. K uvedenému listu dávame nasledovné vyjadrenie

1 . Skutkový stav

1.1.) Naša spoločnosť je vlastníkom rozvodov a prípojok komodít na ul.Východná, Južná, Konopárenská v hodnote 150 tis eur , pozemkov a na nich spevnených plôch v cene 149 tis euro , celkom 299 tis. euro . Uvedený majetok naša spoločnosť bola v minulosti a je aj v súčasnosti ochotná odpredať , a dočasne do doby ich odkúpenia prenajať. V prílohe je špecifikácia cien ako i cien pre prenájom . V žiadnom zmluvnom ujednaní nikdy nebol záväzok našej spoločnosti uvedený majetok bezodplatne previesť do vlastníctva Vašich klientov a ani ho bezodplatne prenajať (a už vôbec nie po konaniach , ktoré ste voči nám viedli).

1.2.) Listom z 30.6.2019 naša spoločnosť zaslala všetkým vlastníkom rodinných domov návrh na usporiadanie zmluvných vzťahov , a to v prvej etape prenájmom rozvodov a prípojok, poskytovaním súvisiacich služieb a odberom komodít v lokalite s tým, že si uvedené nehnuteľnosti od nás môžu kedykoľvek odkúpiť . Z Vašej strany ,ako advokáta, ste im mali neodporučiť tieto zmluvy podpísať . Následne ste bleskurýchle podali na Okresný súd v Nitre návrh na neodkladné opatrenie ktorým mala byť naša spoločnosť povinná trvalo strpieť aby títo vaši klienti mohli aj bez zmluvného dojednania naďalej užívať náš majetok (rozvody a prípojky) , odoberať komodity a využívať s tým súvisiace nevyhnutné služby. OS Nitra Vám síce vyhovel a vydal dňa 29.7.2019 Vami navrhované neodkladné opatrenie (*včítane viacerých nezmyslov, čo konštatoval aj KS Nitra*) a to Uznesením č. 9C 61/2019 , ktoré sa stalo účinným od 30.7.2019 . **Krajský súd v Nitre však svojím Uznesením 25 Co /209/2019 z 13.12.2019 zrušil napadnuté uznesenie OS Nitra v plnom rozsahu ako nezákonné .**

Paradoxom je že do Vášho návrhu na neodkladné opatrenie ste ani nezahrnuli všetkých klientov. Podľa znenia neodkladného opatrenia OS Nitra sa toto k plynu vôbec nevzťahovalo na **19** nehnuteľností (čo je **30** klientov) . Napriek takémuto Vášmu zlyhaniu sme prejavili vysokú toleranciu a neodpojili sme týchto 19 nehnuteľností od plynu , hoci sme na to mali plné právo a nárok , a nič by nám nebránilo po vydaní takto formulovaného neodkladného opatrenia ich okamžite odpojiť . Sme názoru , že sme aj tým prejavili nadštandardnú ústretovosť.

1.3.) Vo Vašom liste požadujete , aby naša spoločnosť dala dočasný súhlas na užívanie týchto rozvodov a odber energií do uzavretia nejakej dohody. Nie je zrejmé aký zmysel by mala takáto požiadavka keď bez takéhoto súhlasu užívali Vaši klienti rozvody a odoberajú energie doteraz , a teraz náhle a neodkladne vyžadujete takýto súhlas. Takýmto formálnym súhlasom by sa aj tak nič neriešilo a nevidíme preto jeho žiaden zmysel. Doteraz bol totiž dostatočný čas na vysporiadanie záležitosti , Vy ste však klientom poradili vec riešiť konfrontačne , nereagovalo sa na naše opakujúce sa výzvy na osobné rokovania vo veci s cieľom vyjasnenia si právneho stavu veci a doriešenie situácie . Napriek tomu v ďalšom navrhujeme riešenia.

1.4.) Naša spoločnosť nikdy nesúhlasila a ani nesúhlasí , aby Vaši klienti bez uzatvorenej zmluvy odoberali energiu a využívali k tomu náš majetok značnej hodnoty, čo im aj bolo oznámené naposledy listom z 23.12.2019 . **Je to z dôvodu, že zákon 251/2012 Z.z. v § 82 jednoznačne definuje, že odbery bez zmluvného dojednanja sú neoprávnené odbery (so všetkými dôsledkami).** Preto nejaký náš dočasný súhlas by bol v rozpore s týmto zákonom a takýto náš eventuálny súhlas s ohľadom na Vaše doterajšie konanie by mohol byť zneužitý voči nám .

Medzi Vašími klientmi a našou spoločnosťou neexistuje v súčasnosti žiaden zmluvný vzťah napriek tomu, že naša spoločnosť ho v minulosti navrhovala a požadovala, čo konštatuje aj Krajský súd vo svojom Uznesení. Aj Vy ste ako advokát boli od nás niekoľkokrát upozorňovaný na túto skutočnosť a to po dobu od júla t.r., avšak bezvýsledne.

Neoprávnených odberateľov sme listom z 28.8.2019 upozornili, že ak nemajú záujem na uzatvorenie zmlúv, aby si do zimnej sezóny zabezpečili zmenu vykurovania z plynu na elektrinu. Mali tak dostatok času k takémuto opatreniu, takže Vaša poznámka v liste o nejakom „citlivom“ období nie je náležitá.

Ak sa chcete odvolávať na URSO, tak len uvádzame že samotné URSO uviedol vo svojom rozhodnutí že v prípade odberov bez uzatvorených zmlúv mala naša spoločnosť neoprávnené odbery úplne zastaviť. Aj Uznesenie Krajského súdu dáva dokonca našej spoločnosti plné oprávnenie tieto odbery zastaviť.

1.5.) Podľa uvedeného Uznesenia Krajského súdu nie je možné požadovať za neoprávnené odbery štandardnú fakturáciu ako v prípade keby boli riadne zmluvné vzťahy. Jedinou možnosťou je preto požadovať len náhradu nám vzniknutej škody od Vašich klientov, ktorej existencia v tomto prípade je nepochybná a je preukázateľný vznik našej škody ich a príčinná súvislosť s neoprávnenými odbermi a užívaním nášho majetku (rozvodov, prípojok) za obdobie od 29.8.2019 do konca roku po obdržaní. Pri výpočte sa postupovalo podľa Vyhlášky č.449/2012 Z.z. ktorá stanovuje spôsob výpočtu škody spôsobenej neoprávneným odberom plynu a podľa zákona 442/2002 Z.z. Táto škoda dnes celkovo predbežne vychádza u Vašich 70 klientov vlastníacich 42 nehnuteľností 18 081,65 euro, z toho 14344,37 za samotné energie a 3 727,28 za neoprávnené užívanie našich rozvodov.

2 Návrhy na riešenie

Napriek Vášmu sústavnému agresívnemu konaniu proti našej spoločnosti sústavne prejavujeme záujem aby sa záležitosť doriešila. Vám ako advokátovi muselo byť od samého začiatku jasné, že súčasné konanie Vašich klientov v lokalite je v rozpore so zákonmi, čo ostatne konštatoval Krajský súd. Namiesto snahy o konštruktívne riešenie ste sa najskôr pokúšali riešiť vec návrhom na vydanie neodkladného opatrenia, ktorým ste sledovali trvalo riešiť stav tak ako ho stanovil OS Nitra svojím nezákonným uznesením, čo Vám však nevyšlo lebo Krajský súd uznesenie OS zrušil ako nezákonné. Okrem toho ste podávali na rôzne štátne orgány podania majúce za cieľ poškodiť našu spoločnosť. Ani to Vám nestačilo a podali ste voči našej spoločnosti trestné oznámenia orgánom činným v trestnom konaní. Nemožno preto z dôvodu takéhoto Vášho konania očakávať z našej strany už žiadnu ďalšiu ústretovosť i s ohľadom tolerancie s citovaným zmätočným návrhom na neodkladné opatrenie

2.1.) Pre riešenie stavu sú objektívne možné nasledovné varianty, ktoré už boli z našej strany neraz Vaším Vaším klientom ponúknuté, a o ktorých ste tiež boli informovaný, a ktoré len opakujeme:

Variant 1

Všetci vlastníci nehnuteľností v lokalite si spoločne odkúpia všetky rozvody a prípojky ktoré sú vo vlastníctve našej spoločnosti a tieto podľa svojho zväženia môžu previesť na tretie subjekty ktoré im tieto budú prevádzkovať, alebo ich budú prevádzkovať sami, a následné si uzatvoria príslušné zmluvy s príslušnými dodávateľmi komodít.

Variant 2

Všetci vlastníci nehnuteľností, si sami zabezpečia odkúpenie rozvodov vybratým tretím subjektom, ktorý im bude prevádzkovať rozvody. Zabezpečia si tiež vybudovanie alebo odkúpenie všetkých svojich vlastných prípojok komodít a následné si uzatvoria príslušné zmluvy s príslušnými dodávateľmi komodít.

Variant 3

Všetci vlastníci si sami vybudujú všetky potrebné rozvody a prípojky, k čomu im naša spoločnosť odpredá všetky pozemky (na ktorých sú tiež vybudované spevnené plochy). Následne tieto po ich vybudovaní podľa svojho zväženia budú prevádzkovať buď sami, alebo ich prevedú na tretie subjekty ktoré im ich budú prevádzkovať a následné si uzatvoria zmluvy s príslušnými dodávateľmi komodít

Variant 4

Naša spoločnosť poskytne zmluvou o prenájme všetky rozvody a prípojky užívateľom včítane zabezpečenia revízií a prevádzkovateľa vodovodu a kanalizácie a užívateľa si zabezpečia:

- zmluvné vzťahy s dodávateľmi plynu a vody , včítane elektriny na prevádzku prečerpávacej stanice a uličného osvetlenia
 - úhrady komodít dodávateľom
 - vytvorenie si finančnej rezervy pre prípad výpadkov úhrad platieb od užívateľov
 - opráv a údržby prečerpávacej stanice a uličného osvetlenia
 - odpočty a následné si rozúčtovanie dodávok komodít a ďalších vzniknutých nákladov svojpomocou
- Všetko uvedené si budú zabezpečovať svojpomocne či už menom jedného z nich alebo si vytvoria právnickú osobu (napr. združenie, a pod.)

Variant 5

Naša spoločnosť môže do doby prijatia niektorých hore uvedených variantov zabezpečiť :

- prenájom rozvodov komodít, prípojok a uličného osvetlenia so zabezpečovaním predpísaných revízií
- spoločné obstarávanie komodít
- rozpočítavanie komodít v nákupnej cene pomerovým spôsobom podľa individuálnych meračov
- priame rozpočítanie nákladov na prevádzku prečerpávacej stanice ako i došlých faktúr za odstraňovanie porúch prečerpávacej stanice a jej údržbu s tým, že požiadavky na opravu bude podávané prevádzkovateľovi priamo od určených vlastníkov nehnuteľností ako i prevádzkovateľa vodovodu a kanalizácie a rozpočítanie jeho faktúr všetkým vlastníkom v lokalite
- zabezpečovanie súvisiacej administratívy (zmluvné vzťahy s dodávateľmi, úhrady komodít, rozúčtovania odberov, účtovníctvo , poštovné a pod.) a to externou firmou .

2.2. Vaši klienti nemali uzatvorené s našou spoločnosťou žiadne zmluvy o odberoch, preto s nimi ani nebolo pri prepočtoch odberov uvažované a parametre odberov plynu sa stanovili len na zmluvné odbery. V dôsledku neoprávnených odberov Vašich klientov (s ktorými naša spoločnosť nepočítala z dôvodu absencie zmluvného dojednaní) došlo k prekročeniu odberových parametrov odberu plynu a v dôsledku toho dodávateľ uplatnil prirážku zatiaľ vo výške 5 278,18 euro. Takéto doučtovanie prekročenia odberových podmienok nie je možné rozúčtovať zmluvným odberateľom, musí sa uplatniť len voči neoprávneným odberateľom, ktorý svojimi neoprávnenými odbermi spôsobili zvýšený odber plynu a tým vyúčtovanie tejto prirážky od dodávateľa plynu. Z toho dôvodu aj v prípade uzatvorenia zmlúv podľa každého variantu musí byť podmienkou úhrada škôd za predchádzajúce obdobie a k tomu aj vyrovnanie všetkých ďalších dlhových u užívateľov ,ktoré vznikli neoprávnenými odbermi vyúčtovanými do 28.8.2019 . Okrem toho aj záväzok na úhrady za prípadné sankcie za zvýšené odbery plynu a to až do doby a vo výške dokedy a v akej ho bude uplatňovať dodávateľ plynu .

2.3. Ako z hore uvedeného jednoznačne vyplýva, Vaši klienti nikdy neboli bez možnosti zásobovania energiami . Skutočnosť, že niektorí Vaši klienti riadne užívajú svoje nehnuteľnosti aj bez toho aby mali k dispozícii plyn túto skutočnosť len potvrdzuje. Nikdy nenastala situácia že by ich nehnuteľnosti nemohli užívať a nikdy by sme takýto stav nepripustili a neexistuje ani jediná indícia že by tomu tak nemalo byť.

Ako hore uvádzame, navrhujeme celkom **5 realizovateľných variantov** ako je možné zabezpečiť zásobovanie komoditami .Preto Vaše tvrdenie že fungovanie domácností iným spôsobom ako dodávkami prostredníctvom rozvodov vo vlastníctve našej spoločnosti je nepravdivé. Ako je hore uvedené ,z 5 variantov sú 3 bez našej účasti.

2.4. Poukazujeme tiež na skutočnosť, že **niektorí Vaši klienti dňa 28.12.2019 fyzicky zabránili našim povereným splnomocneným osobám prístup k meračom energií s odôvodnením že nesúhlasia so vstupom na pozemky** , na ktorých sú umiestnené merače . Na druhej strane tým istým vlastníkom vôbec neprekáža, že viac ako 5 rokov zatiaľ bezplatne užívajú k prístupu k nim pozemky so spevnenými plochami , ktoré sú vo vlastníctve našej spoločnosti (prístupových komunikácií) . Nič však pri takomto prístupe nebráni našej spoločnosti aby si spätne uplatnila nároky za bezdôvodné obohatenie za takéto užívanie . Vaším klientom sme v septembri 2019 oznámili že je nutné vysporiadať aj záležitosť týchto prístupových komunikácií. (súčasné parcely 438/1a 438/2 sú prerozdelené geom.plánom na parcely 438/1, 438/4 vzťahujúce sa k užívaniu)

Zatiaľ sme neuvažovali o uplatňovaní náhrady za bezdôvodné obohatenie Vašich klientov za užívanie prístupových komunikácií ktoré sú v našom vlastníctve spätne za uplynulé roky (ročné užívanie pritom predstavuje cca 10 000 euro) .

Naša ponuka na odpredaj týchto pozemkov naďalej trvá Do doby odkúpenia však naša spoločnosť požaduje aby dostala za užívanie nájomné .

Po prepočte na počet užívateľov komunikácií v lokalite vychádza na 1 vlastníka v jednotnej výške 3 266 euro (*včítane vlastníkov , ktorí nie sú Vašimi klientmi*). Odkúpenie je možné realizovať kúpnu zmluvou , musia s tým však súhlasiť všetci užívateľmi ulíc, a túto spoločne podpísať . Naša spoločnosť po podpísaní kúpnej zmluvy bude musieť dostať uhradenú celú kúpnu cenu (*149 tis euro*) s podmienkou jej zrušenia ak by úhrady neuskutočnili všetci vlastníci v zmluvne dohodnutom termíne. Kúpna zmluva tak musí byť uzatvorená so všetkými užívateľmi – vlastníkmi nehnuteľností. V prípade neuskutočnenia kúpy sa bude uplatňovať nájom.

2.5. Naša spoločnosť vybuďovala na všetkých uliciach i osvetlenie .Toto bolo obci ponúknuté za symbolických podmienok s tým, že sme obci aj ponúkli bezodplatný prevod odberného miesta. Obec dala vyjadrenie, že je ochotná osvetlenie odkúpiť len za podmienky že k osvetleniu bude odpredaná aj kanalizácia a vodovod .A za to všetko bola ochotná dať **1,- euro**. To je pre našu spoločnosť absolútne neakceptovateľné

Z absolútneho nezáujmu obce o občanov tejto lokality (*hoci títo obci platia miestne dane a obec na nich dostáva desaťtisíce euro ročne vo forme podielových daní zo štátneho rozpočtu a to len preto ,že v obci majú pobyt*) však potrebné aby obyvatelia mali osvetlenie ulíc. Preto naša spoločnosť toto osvetlenie ulíc poskytne vo forme nájmu .

2.6. **Do doby odkúpenia týchto pozemkov so spevnenými plochami naša spoločnosť požaduje aby užívatelia platili za užívanie rozvodných sietí s prípojkami ako i za užívanie prístupových komunikácií nájomné.**

Nájomné za užívanie rozvodných sietí a prípojok pre užívateľov ulíc Východná činí mesačne **18,80 euro** (*pre užívateľov bez plynu : 13,3 euro*)

Nájomné za užívanie všetkých prístupových komunikácií predstavuje celkovo mesačne **18,70 euro** na jedného užívateľa .

Nájomné verejného osvetlenia činí čiastku **0,5 euro** mesačne na jedného užívateľa

Náklady na administratívu vo výške **6 euro** (plus dph) vo variante č. 5 mesačne za nehnuteľnosť vo výške by vo variante č. 1 až 4 neboli . Naša spoločnosť nemá žiadnu zákonnú a ani zmluvnú povinnosť uskutočňovať nákup a rozúčtovania komodít na svoje náklady a viesť k tomu príslušné účtovníctvo a agendu. Naša spoločnosť uprednostňuje varianty č. 1 a 2. a následne variant č. 4 , pričom variant č.5 je ochotná akceptovať v záujme zabezpečovania zásobovania vlastníkov nehnuteľností energiami do konečného riešenia.

Pre nájomné vzťahy sa v súčasnosti uplatňuje podľa zákonov nulová sadzba DPH (stav 2020)

3. Záver

Pre ďalší postup žiadame ,aby nám bolo oznámené :

3.1. Spoločné a jednotné rozhodnutie Vašich klientov, koordinované aj so všetkými zmluvnými odberateľmi o výbere z variantov č.1 až č.5 .

3.2. V prípade variantov č. 1 , 2 , 3 musí byť aj súhlasné rozhodnutie aj užívateľov ktorí nie sú Vašimi klientmi a ktorí majú riadne uzatvorené zmluvy .Je to z dôvodu, že rozvody, prípojky a komunikácie musia byť odkúpené všetkými užívateľmi.

3.3. Pre prípad, že Vaši klienti majú skutočne záujem na ďalšom zákonom konaní , a ako to aj v liste požadujete, je možné dočasne použiť variant č. 5 (*čo dáva možnosť kedykoľvek neskôr prejsť na ktorýkoľvek z hore uvedených variantov 1 až 4*) . Pre tento prípad zasielame v prílohe Zmluvu o poskytovaní nájmu rozvodných sietí ,prístupových komunikácií ,podružnej dodávky komodít a s tým spojených služieb .

Zmluva podľa variantu č.4 môže byť účinná po prevode zmlúv na odbery plynu a vody na užívateľov - v nich je potrebné uviesť, na akú osobu sa tieto zmluvy budú prevádzať (*určiť jedného z klientov, alebo právnickú osobu – napr. združenie občanov a pod*). **V tomto variante č.4 sa nebude uplatňovať mesačne suma po 6 euro + dph** a je preto pre Vašich klientov najvýhodnejšia.

Variant č.1 môže byť účinný od podpísania kúpnej zmluvy a plného zaplatenia kúpnej ceny a po prevode zmlúv o odberoch plynu a vody na užívateľmi určenú osobu (*fyzickú alebo právnickú*) ktorí si následne môžu zmeniť i dodávateľa plynu. U vody nie je obecne možné dodávateľa zmeniť .

Náš nárok na nájomné v prípade užívania nášho majetku je nepochybný, naše vlastníctvo potvrdil aj Krajský súd a aj Vaši klienti .Požadovanie nájomného nie je v rozpore so žiadnym zákonom a ani so žiadnymi zmluvnými dojednaniami a je našim legitímnym nárokom . Nákup a rozúčtovanie komodít a súvisiacich služieb bez zisku nie je v rozpore so žiadnym zákonom a nie je podnikaním . Vaše predchádzajúce výroky o tom, že okrem ceny za energie účtujeme „*vymyslené položky*“ sú úplne neodôvodnené, čo dokladujeme priloženými kalkuláciami . Dokonca aj Krajský súd v uznesení uvádza že nielen za priame energie sa musí platiť.

Na základe uvedeného preto **bez uzatvorených zmlúv žiaden dočasný súhlas k užívaniu rozvodov a prípojok a ani k odberaniu komodít nedávame a ani dať nemôžeme .**

Prehlasujeme že ak dostaneme od Vašich klientov v liste priložené návrhy zmlúv podľa variantu č. 5 , tieto zmluvy následne po finančnej úhrade škôd spôsobených neoprávnenými odbermi v r.2019 ako i vyrovnaní starších dlhov podpíšeme a vrátime jedno vyhotovenie zmluvy . Taktiež budú zaslané predpisy zálohových platieb s vyznačenými variabilnými symbolmi . Výška nám spôsobených škôd za obdobie od 29.8.2019 do konca roka je v prílohe , činí celkovo **18 081,65** EUR . Okrem toho majú Vaši klienti č. 4,7,8,9,11 nedoplatky z predchádzajúceho obdobia.

Je len na Vašich klientoch ,ako sa rozhodnú , my nevyvíjame žiaden nátlak ,len opakujeme, že nesúhlasíme aby nám bez zmluvného vzťahu odberali energie a užívali náš majetok a požadujeme náhradu spôsobených škôd . Je skutočnosťou, že z ich strany sa jedná i dnes o neoprávnené odbery so všetkými dôsledkami z takéhoto konania.

V prípade záujmu a uzatvorenia týchto zmlúv je potrebné , aby všetci záujemcovia doplnili (*stačí ručne, čitateľne ,paličkovým písmom*) podľa predtlačte všetky údaje uvedené v návrhu zmluvy , ako aj kontaktný e-mail a telefónny kontakt (*obidva údaje pre včasné prevádzkové oznamy*)

Na zmluve musí byť parafovaná odberateľom každá jej strana (okrem poslednej)

V prípade neúplnosti údajov bude zmluva vrátená na doplnenie

Zmluvy je potrebné zaslať v **2 podpísaných** vyhotoveniach.

S pozdravom

JUDr.Danica Jánošková
predseda predstavenstva

Prílohy :

- návrh zmluvy o poskytovaní nájmu rozvodných sietí ,prístupových komunikácií , dodávky komodít a s tým spojených služieb (pre variant č.5)
- ceny sietí a prístupových komunikácií a ich nájmu, ceny administratívnych služieb
- vyčíslenie škôd v dôsledku neoprávnených odberov komodít a užívania rozvodov a prípojok