

Predkladacia správa.

Podľa uznesenia vlády SR č. 489/2001 bolo vedúcemu Úradu vlády SR, ako zástupcovi jediného spoločníka, t.j. Úradu vlády SR v spoločnosti hotel FORUM Bratislava, s.r.o., odporučené zabezpečiť spôsob predaja hotela FORUM formou verejnej súťaže.

Doporučený harmonogram postupu prác predpokladal, že predaj sa zrealizuje do konca novembra 2001.

Na objektívnu realizáciu tejto úlohy bola vedúcim Úradu vlády SR menovaná komisia pre výber poradcu na predaj Hotel FORUM Bratislava, s.r.o v zložení :

- Zástupca MF SR
- Zástupca FNM SR
- Zástupca Úradu pre verejné obstarávanie
- Zástupcovia Úradu vlády SR
- Zástupca spoločnosti Hotel Forum, s.r.o.

V súlade so stanovenými podmienkami výberu bol komisiou vybraný poradca firma Cap Gemini Ernst&Young Slovensko, s.r.o.. Poradca vykonal všetky prípravné práce vrátane vypracovania informačného memoranda. Proces predaja sa zabrzdil pred vyhlásením verejnej súťaže.

Najpodstatnejší problém, ktorý skomplikoval predaj Hotela FORUM, je existujúci spoluvlastnícky vzťah dvoch samostatných subjektov k budove hotela. Spoločnosť Hotel FORUM Bratislava, s.r.o., ktorej jediným spoločníkom je Úrad vlády SR, vlastní podiel 23253/23572 budovy. Zvyšok, t.j. 319/23572, vlastní Casino Forum, s.r.o..

Po tom, čo bol záujem Úradu vlády SR odpredať hotel FORUM medializovaný sa spoločnosť Casino FORUM, s.r.o. domáhala uplatnenia predkupného práva na budovu hotela. Pretože v pripravovanom predaji nejde o predaj nehnuteľnosti, ale o predaj podniku podľa § 476 a nasl. Obchodného zákonníka, Úrad vlády SR v súlade so stanoviskom poradcu nároky spoločnosti Casino FORUM, s.r.o. neakceptoval.

Druhým problémom súvisiacim s budovou hotela FORUM, ktorý môže mať dopad na eventuálnu cenu pri predaji, je aj vlastníctvo pozemku pod stavbou hotela, a to v tom, že vlastníkom pozemku je iný právny subjekt než je vlastník stavby.

Stavba hotela je postavená na pozemku parc.č.8328/2 o výmere 4419m². Táto parcela pozostáva z 5-tich parciel, pričom 3 parcely:

- parc.č. 8328/1 – 1625 m²
- parc.č. 8328/8 – 1473 m²
- parc.č. 8328/3 - 779 m²

sú toho času vo vlastníctve štátneho podniku Interhotel Bratislava v likvidácii.

Par.č. 8328/5 o výmere 95 m² odkúpila spoločnosť Hotel FORUM Bratislava, s.r.o. od magistrátu hlavného mesta Bratislava. Parc.č. 8327 o výmere 43m² je vo vlastníctve fyzickej osoby.

Spoločnosť Hotel FORUM Bratislava, s.r.o. sa po priet'ahoch zo strany likvidátora štátneho podniku Interhotel Bratislava pokúsila zabezpečiť si všetky zákonom požadované súhlasy k tzv. "návrhu na vydržanie", avšak Magistrát hlavného mesta SR (dňa 23.2.2001), ako aj Mestská časť Bratislava Staré mesto, predchádzajúci súhlas k vydržaniu odmietli vydať.

Medzičasom likvidátor štátneho podniku Interhotel Bratislava dňa 27.4.2001 zabezpečil zápis vlastníckeho práva k pozemkom pod hotelom Forum do listu vlastníctva po č.7110, následne bez vedomia Ministerstva hospodárstva SR ako aj vlastníka stavby uzavrel protiprávne kúpnu zmluvu na pozemky s inou firmou než je vlastník stavby, a to s firmou European Business&Development, a.s. dňa 3.5.2001

Podľa informácií Ministerstva hospodárstva SR katastrálny úrad konanie o vklade vlastníckeho práva na nového nadobúdateľa prerušil a požiadal navrhovateľa (likvidátor š.p. Interhotel Bratislava) o doplnenie podkladov.

Chronológia právnych krokov, vývoj spoločnosti.

1. Pôvodným subjektom oprávneným hospodáriť s podnikom Hotel FORUM ako so štátnym majetkom bol Interhotel Bratislava š.p., IČO: 00 022 047, so sídlom Hviezdoslavovo nám. č. 5, Bratislava, ktorý bol rozhodnutím ministra hospodárstva SR č. 67 zo dňa 14.11.1997 zrušený bez právneho nástupcu a vstúpil do likvidácie. Likvidácia podniku stále prebieha.
2. Interhotel Bratislava, š. p. dňa 5.3.1990 založil spolu s KIN STIB 555 Av. Caisse d'Espagne B.P. 5807 Kinshasa - Gombe, Republique du Zaire podnik so zahraničnou majetkovou účasťou s názvom SLOVSTIB a.s.
3. Interhotel Bratislava, š.p. ako odovzdávajúca organizácia dňa 30.4.1990 uzavrel so spoločnosťou SLOVSTIB a.s. ako s preberajúcou organizáciou hospodársku zmluvu o prevode práva hospodárenia s národným majetkom podľa § 347 HZ, ktorou bezodplatne „previedol“ na spoločnosť SLOVSTIB a.s. štyri miestnosti č. 1711 - 1714 na 2. poschodí hotela FORUM o ploche 196 m² a bistro bar na 2. poschodí v hoteli FORUM, a to ku dňu 30.4.1990.
4. Interhotel Bratislava, š.p. uzavrel dňa 4.11.1992 zámennú zmluvu so spoločnosťou Danube Casinos, a. s. (pôvodne SLOVSTIB a.s.), predmetom ktorej bola najmä výmena štyroch miestností na II. poschodí hotela a baru na II. poschodí hotela „vo vlastníctve“ spol. Danube Casinos a. s. za priestor označený ako kaderníctvo, holičstvo a preluka na terase nad ubytovacou časťou o celkovej výmere 313 m² za účelom zriadenia „Casina“.
5. Rozhodnutím ministra hospodárstva SR č. 61 zo dňa 27.4.1995 číslo 110/2818/160/95 a dodatkom č. 1 zo dňa 24.5.1995. 110/3433/160/95 bola dňom 1.6.1995 vyňatá časť majetku štátneho podniku Interhotel Bratislava - Hotel Forum v Bratislave, s tým, že predmetná časť majetku štátneho podniku prechádza na Úrad vlády Slovenskej republiky.
6. Dňa 28.4.1995 Úrad vlády SR založil obchodnú spoločnosť Hotel FORUM Bratislava, s.r.o. na základe zakladateľskej listiny spísanej vo forme notárskej zápisnice NZ 110/95 zo dňa 28.4.1995, JUDr. Helenou Hrušovskou.

Úrad vlády Slovenskej republiky môže zo svojho rozpočtu alebo iným spôsobom so súhlasom Ministerstva financií Slovenskej republiky založiť alebo zriadiť iný subjekt než rozpočtovú organizáciu alebo príspevkovú organizáciu.

7. Dňa 28.6.1995 došlo k podpisu delimitačného protokolu medzi Interhotel Bratislava š.p. a Úradom vlády SR, na základe ktorého ÚV SR prevzal podnik hotel FORUM.

Na postup zriaďovateľa sa vzťahoval zákon č.278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, ktorý podrobne upravuje, aký postup má správca majetku štátu použiť (§8 - §14 zákona). Tento postup nebol podľa dostupných informácií dodržaný.

8. Z dostupnej dokumentácii vyplýva, že dňa 28.6.1995 vtedajšia vedúca Úradu vlády SR údajne prijala rozhodnutie, ktorým sa podnik Hotel FORUM v celosti previedol na obchodnú spoločnosť Hotel FORUM Bratislava, s.r.o. s účinnosťou od 1.6.1995 s tým, že hotel bude tvoriť kmeňové imanie predmetnej obchodnej spoločnosti. Následne MUDr. Milica Suchánková, CSc. ako osoba poverená riadením Úradu vlády SR uskutočnila vyhlásenie o vklade vlastníckeho práva dňa 16.4.1997, ktorým sa hotel FORUM vkladá ako nepeňažný vklad do „kmeňového“ imania spoločnosti Hotel FORUM, s.r.o.

Je potrebné zdôrazniť, že okrem kópie úradne neovereného „vyhlásenia o vklade“ sa nám nepodarilo získať iný relevantný právny dokument (napr. Notárska zápisnica osvedčujúca rozhodnutie jediného spoločníka zvýšiť základné imanie predmetnej obchodnej spoločnosti, návrh na zápis zmien, a pod.), a to ani pri nahliadnutí do súdneho spisu spoločnosti Hotel FORUM Bratislava, s.r.o. vedeného na obchodnom registri Okresného súdu Bratislava 1.

Zo zistených skutočností resp. z informácií uvedených pod bodom 8 možno spochybníť, že Úrad vlády SR ako jediný spoločník Hotel FORUM Bratislava, s.r.o. vykonávajúci právomoc Valného zhromaždenia rozhodol platne o zvýšení základného imania spoločnosti (rozhodnutie malo byť uskutočnené vo forme zápisnice s podpisom spoločníka overeným notárom, resp. vo forme notárskej zápisnice a malo obsahovať obligatórne náležitosti¹) a teda, či vykonal s tým súvisiace právne úkony v zmysle Obchodného zákonníka, alebo len zabezpečil povolenie vkladu časti nehnuteľnosti, resp. spoluvlastníckeho podielu na základe vyhlásenia vkladateľa, a teda ku prevodu podniku Hotel FORUM do základného imania obchodnej spoločnosti Hotel FORUM Bratislava, s.r.o. alebo do jej majetku nemohlo dôjsť.

Je pravdepodobné, že nebol učený ani iný právny úkon, ktorým by platne a v súlade so zákonom podnik Hotel FORUM prešiel na obchodnú spoločnosť Hotel FORUM Bratislava, s.r.o. a to aj napriek skutočnosti, že hotel FORUM formálne aj vecne ovláda obchodná spoločnosť Hotel FORUM Bratislava, s.r.o.

¹ K zákonným náležitostiam zvýšenia základného imania obchodnej spoločnosti s ručením obmedzeným nepeňažným vkladom v súlade s ust. § 59 a nasled. Obchodného zákonníka platným v roku 1995 patrilo:

- rozhodnutie o zvýšení základného imania, ktoré je zmenou spoločenskej zmluvy, resp. zakladateľskej listiny, realizované vo forme Notárskej zápisnice, resp. zápisnice overenej notárom (keďže išlo o spoločnosť s jediným spoločníkom),
- vyhlásenie o záväzku na prevzatie nového vkladu,
- určenie spôsobu ocenenia tohto vkladu v zakladateľskej listine a
- popri písomnom vyhlásení vkladateľa podanom na príslušnú správu katastra zápis zvýšenia základného imania do obchodného registra.

Je teda možné konštatovať, že i keď je v súčasnosti na Liste vlastníctva č.4474 vydanom Okresným úradom Bratislava 1, Katastrálnym odborom, k.ú. Staré mesto evidovaný Hotel FORUM Bratislava, s.r.o. ako vlastník spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 23253/23572 na nehnuteľnosti hotela, na základe tejto skutočnosti je problematické zlegalizovať vlastníctvo nehnuteľnosti resp. podniku ako celku v prospech spoločnosti Hotel FORUM Bratislava, s.r.o.

Podľa výpisu z obchodného registra obchodná spoločnosť Hotel FORUM Bratislava, s.r.o. má registrované základné imanie vo výške 1.000.000,-Sk. Podľa našich zistení nebol podaný žiadny návrh na zápis zmien v obchodnom registri na príslušný Okresný súd Bratislava 1. Je možné predpokladať, že dokument, ktorý vtedajšia vedúca úradu podpísala, pravdepodobne nespĺňal náležitosti dokumentu vyžadované zákonom a je pravdepodobné, že takéto vady údajného zvyšovania základného imania nastali práve vzhľadom na pochybnosti o oprávnení Úradu vlády SR disponovať s nehnuteľnosťou ako súčasťou podniku Hotel FORUM.

9. Dňa 30. 4. 2001 spoločnosť CASINO FORUM, s.r.o. podala na Okresnom súde Bratislava 1 návrh na vydanie predbežného opatrenia² a na určenie neplatnosti právneho úkonu a určenie spoluvlastníckeho práva k nehnuteľnosti podľa ust. § 80 c) OSP proti spoločnosti Hotel FORUM Bratislava, s.r.o. ako odporcovi v prvom rade a Úradu vlády Slovenskej republiky, ako odporcovi v druhom rade.
10. Okresný súd Bratislava 1 v predmetnej právnej veci dňa 1. 6. 2001 v konaní č. 11C 64/01-15 nariadil predbežné opatrenie v súlade s návrhom opísaným pod bodom 9. Predbežné opatrenie sa stalo vykonateľné dňom doručenia, pričom od tohto dňa Hotel FORUM Bratislava, s.r.o. nie je oprávnený nakladať so spoluvlastníckym podielom vo výške 23253/23572 na budove hotela FORUM a Úrad vlády Slovenskej republiky nie je oprávnený akýmkoľvek spôsobom nakladať s obchodným podielom v spoločnosti Hotel FORUM Bratislava, s.r.o.

² CASINO FORUM, s.r.o. navrhla určenie zákazu spoločnosti Hotel FORUM Bratislava, s.r.o. akýmkoľvek spôsobom nakladať so spoluvlastníckym podielom vo výške 23253/23572 k nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností na LV č. 4474, kat. územie Staré mesto ako hotel, súp. č. 100568 stojaci na parcele č. 8328/2, najmä ho previesť na iné osoby titulom kúpnej zmluvy alebo zmluvy o prevode podniku alebo jeho časti a určenie zákazu Úradu vlády Slovenskej republiky) akýmkoľvek spôsobom nakladať s obchodným podielom v spoločnosti Hotel FORUM Bratislava, s.r.o.

Výsledky právnej analýzy

Cieľom analýzy právneho stavu bolo na základe dostupných informácií identifikovať východisko zo vzniknutej situácie s cieľom nájdenia možnosti predaja podniku Hotel FORUM, ktorý je v súčasnosti prevádzkovaný obchodnou spoločnosťou Hotel FORUM Bratislava, s.r.o.

I.

Z vyššie uvedenej chronológie a z nami zistených skutočností vyplýva, že zo sledu viacerých pravdepodobne sporných právnych úkonov, ktoré vykonali rôzne orgány a osoby pri prevode podniku z pôvodného subjektu Interhotel Bratislava š.p. na súčasného prevádzkovateľa podniku je odôvodnený záver, že sa dá spochybnit' skutočnosť, že obchodná spoločnosť Hotel FORUM Bratislava, s.r.o. je vlastníkom podniku Hotel FORUM, a ako taká nie je oprávnená uzavrieť zmluvu o predaji podniku s iným právnym subjektom bez rizika spochybnenia takéhoto právneho úkonu.

Ak by prišlo k spochybneniu platnosti právnych úkonov, ich neplatnosti sa môže dovolať každý, kto má na tom naliehavý právny záujem, a to bez časového obmedzenia. Takáto okolnosť by mala za následok vznik právnej neistoty budúceho nadobúdateľa podniku.

Je potrebné upozorniť na skutočnosť, že súčasťou podniku nie je pozemok pod budovou hotela FORUM, prípad. príľahlý pozemok. Predmetom nášho skúmania však vlastnícke vzťahy k pozemku neboli, avšak nakoľko nie je súčasťou podniku, v prípade predaja nebude možné tento prevod riešiť s predávajúcim podniku, ale s inými osobami, ktoré v zmysle zápisu v katastra nehnuteľností sú oprávnené pozemok scudzit'.

II.

Na základe uznesenia Okresného súdu Bratislava 1 bolo nariadené predbežné opatrenie, ktorým sa zakazuje spol. Hotel FORUM Bratislava, s.r.o. nakladať so spoluvlastníckym podielom vo výške 23253/23572 k nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností na LV č. 4474, k.ú. Staré Mesto ako hotel, súp. č. 100568 stojaci na parcele č. 8328/2, najmä ho previesť na iné osoby kúpnu zmluvou alebo zmluvou o prevode podniku lebo jeho časti, teda nie je oprávnený uzavrieť zmluvu, predmetom ktorej by bol predaj podniku vrátane nehnuteľnosti, ktorá je jeho súčasťou.

Toto obmedzenie je platné do doby, kým súd nerozhodne meritórne o veci samej, alebo v prípade, ak dôjde ku zrušeniu predbežného opatrenia na základe stiahnutia žalobného návrhu zo strany CASINO FORUM s.r.o.

III.

Na základe vyššie uvedeného je zjavné, že metóda verejnej súťaže na predaj podniku nie je vhodná v čase, keď majetkoprávny stav podniku nie je vyporiadany v súlade so zákonom a právna istota možného nadobúdateľa podniku nie je garantovaná. Riešenie situácie predajom podniku Hotela FORUM Bratislava formou dohody s minoritným vlastníkom a odpredajom vopred určenému uchádzačovi je popísaný v bode IV.c..

IV. Možnosti riešenia a odporúčanie.

Čo sa týka spôsobu riešenia vzniknutej situácie s prihliadnutím na úmysel štátu predať Hotel FORUM, je potrebné uviesť, že za predpokladu, ak právny úkon „vyňatia“ časti majetku štátneho podniku Interhotel Bratislava š.p. bol uskutočnený neplatne, do úvahy prichádzajú nasledovné riešenia:

4.a. Možnosť riešenia formou dohody o vypořádání vzájomných práv a povinností:

Stranami tejto dohody by pravdepodobne mali byť Ministerstvo hospodárstva SR ako zakladateľ štátneho podniku Interhotel Bratislava š.p. v likvidácii, samotný podnik Interhotel Bratislava š.p. v likvidácii ako oprávnený a Úrad vlády SR a Hotel FORUM Bratislava, s.r.o. ako povinný. Predmetom dohody by malo byť spoločné a súhlasné vyhlásenie, že jednotlivé prevody správy majetku a následný „vklad podniku“ neboli vykonané v súlade so zákonom, preto je spochybnená ich platnosť. S úmyslom reštitúcie právneho stavu predchádzajúceho vyňatiu časti štátneho majetku Interhotel Bratislava š.p. by sa zmluvné strany mali dohodnúť o prevode podniku Hotel FORUM do vlastníctva štátneho podniku Interhotel Bratislava š.p. v likvidácii bezodplatne. **Uzavretiu takejto dohody však v súčasnosti bráni prebiehajúci súdny spor iniciovaný spoločnosťou CASINO FORUM a platné predbežné opatrenie súdu, ktoré zakazuje nakladať s majetkom Hotela FORUM Bratislava, s.r.o..**

4.b. Súdne riešenie neplatnosti prevodov správy a vkladu podniku do spoločnosti Hotel FORUM Bratislava, s.r.o.

V prípade neochoty niektorej zo zúčastnených strán uzavrieť vyššie naznačenú dohodu o vypořádání vzájomných vzťahov prichádza do úvahy súdne riešenie neplatnosti prevodov správy a vkladu podniku do spoločnosti Hotel FORUM Bratislava, s.r.o.

Aktívne legitimovaným subjektom takéhoto budúceho konania by bol Interhotel Bratislava š.p. v likvidácii, ktorý by mal iniciovať súdne konanie o určenie neplatnosti: 1) vyňatia časti majetku z Interhotel Bratislava š.p. a následného prevodu správy majetku na Úrad vlády Slovenskej republiky proti Ministerstvu hospodárstva Slovenskej republiky, 2) založenia obchodnej spoločnosti Hotel FORUM Bratislava, s.r.o. a následného vkladu podniku Hotel FORUM do imania spoločnosti proti Úradu vlády Slovenskej republiky, 3) nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu vo výške 319/23572 spoločnosťou CASINO FORUM a.s. proti spol. CASINO FORUM a.s.

Cieľom takéhoto konania buď v rámci jedného podania alebo jednotlivých konaní iniciovaných v rovnakom čase by malo byť dosiahnutie právneho stavu, keď by sa po právoplatnom výroku súdu stal Interhotel Bratislava š.p. v likvidácii jediným oprávneným disponentom so štátnym majetkom - podnikom Hotel FORUM.

Je pravdepodobné, že v prípade úspechu konania voči spoločnosti CASINO FORUM a.s. by si táto spoločnosť uplatnila voči štátu náhradu škody a ušlého zisku, ktorej výšku dnes nie je možné odhadnúť.

Vzhľadom na mimoriadnu komplikovanosť tohto prípadu, veľký počet subjektov a nedostatočnú dokumentáciu nie je možné odhadnúť časový rozsah trvania týchto konaní a ani náklady spojené s uplatňovaním týchto nárokov.

Zároveň je mimoriadne komplikované odhadnúť dôsledky dlhodobo prebiehajúceho súdneho konania na prevádzku a ekonomiku hotela, a preto riešenie 4.a. a 4.b. je len v teoretickej rovine a neumožňuje predaj podniku v časovo relevantnom období.

4.c. Priamy predaj podniku vopred zvolenému uchádzačovi

Takáto možnosť predpokladá uzavretie zmluvy s konkrétnou osobou za podmienky, že si táto zabezpečí rokovaním so spol. CASINO FORUM a.s. stiahnutie žaloby, zrušenie predbežného opatrenia a nadobudnutie menšinového spoluvlastníckeho podielu tak, aby sa po uzavretí zmluvy o predaji podniku stala 100% vlastníkom podniku Hotel FORUM vrátane budovy hotela.

Pre právnu istotu takéhoto budúceho nadobúdateľa však bude potrebné zodpovedajúcim spôsobom zabezpečiť, že tak predávajúci, Hotel FORUM s.r.o., Úrad vlády SR ako majiteľ tejto spoločnosti ako aj štát Slovenská republika si nebudú v budúcnosti uplatňovať právo napadnúť takúto zmluvu z dôvodu neplatnosti. Dohoda by mali byť uzavretá medzi kupujúcim a štátom Slovenská Republika v zmysle ustanovenia § 574 Občianskeho zákonníka, štát by sa v nej vzdal práva domáhať sa neplatnosti tejto zmluvy, alebo jej časti a takisto sa vzdá práva domáhať sa v budúcnosti neplatnosti úkonov, alebo prevodov majetku, na základe ktorých Hotel FORUM Bratislava, s.r.o., ako predávajúci, alebo predchádzajúci vlastníci budovy Hotela FORUM, nadobudli vlastníctvo k nehnuteľnosti, ktorá tvorí súčasť podniku.

Takéto riešenie by umožnilo dosiahnuť stanovený cieľ - predaj podniku Hotel Forum.

O takéto riešenie sa snažili všetky zúčastnené strany najmä preto, že všetky pokusy o stiahnutie predbežného opatrenia alebo akákoľvek forma mimosúdnej dohody s minoritným spoluvlastníkom boli neúspešné. UV SR, Hotel Forum s.r.o. a Poradca boli v priebehu uplynulých mesiacov kontaktovaní viacerými záujemcami o kúpu. Vzhľadom na stále platné predbežné opatrenie boli vedené len informatívne rokovania. Niektorí z potenciálnych záujemcov tvrdili, že sú schopní dosiahnuť dohodu s minoritným spoluvlastníkom, k čomu však nedošlo. Jednou zo spoločností bola aj Diamond Hotels Slovakia, s.r.o. so svojím poradcom J & T Global, a.s..

Záujemca o kúpu podniku Hotel FORUM Bratislava, s.r.o.

Dňa 24.júna 2002 sa minoritný spoluvlastník obrátil listom na vedenie Hotela Forum, s.r.o. (list je uvedený v prílohe), kde oznamuje, že spoločnosť Diamond Hotels Slovakia, s.r.o. má mandát na doriešenie vyššie uvedených sporov. Súčasne sa menovaná spoločnosť právne zaväzujúcim spôsobom dohodla na predaji obchodných podielov s v spoločnosti CASINO FORUM, s.r.o. , čo spoločnosť Diamond Hotels Slovakia, s.r.o. listom z toho istého dňa potvrdila.

Spoločnosť Diamond Hotels Slovakia, s.r.o. je spoločnosť, ktorá bola založená osobitne na akvizíciu podniku Hotel FORUM Bratislava. Jej majiteľom je spoločnosť Myria Assets B.V. so sídlom Arent Janszoon Ernstrstr 199, 1083 GV Amsterdam, Holandsko.

Táto spoločnosť sa rozhodla svoje obchodné aktivity zamerať na finančné investície do prevádzky hotelov a ubytovacích zariadení so zámerom vybudovať medzinárodnú hotelovú sieť vyššej kategórie v Strednej Európe so zameraním na biznis klientelu a kongresovú turistiku. V súčasnosti spoločnosť vyvíja akvizičné aktivity okrem Slovenska i v Českej republike a Maďarsku. Záverečné rokovania prebiehajú o investíciách v Mariánskych Láznach, v Karlových Varoch, Budapešti.

Spoločnosť Myria Assets B.V. uzavrela zmluvu o poradenstve pri akvizičných aktivitách na území SR so spoločnosťou J&T Global, a.s., ktorá je developerským lídrom na realitnom trhu v SR.

Pôvodným investičným zámerom spoločnosti Myria Assets B.V. bolo kúpenie obchodného podielu spoločnosti Hotel FORUM Bratislava, s.r.o.. Investičný poradca (J&T Global, a.s.) však takúto variantu neodporučil vzhľadom na veľmi zložitý a komplikovaný právny stav, ktorý vyplynul z vlastníckych vzťahov v spoločnosti Hotel FORUM Bratislava, s.r.o.. Riešením tohto problému, ktoré navrhol investičný poradca, je založenie slovenského právnického subjektu v spolupráci s renomovanou právnickou kanceláriou Kollár&Kubík, ktorá zastupuje spoločnosť Myria Assets B.V. vo všetkých právnych úkonoch na území Slovenskej republiky. Novovzniknutá spoločnosť tak spĺňa špecifické požiadavky investičného projektu kladené na jednatel'skú a vlastnícku stránku projektu. Jej názov je Diamond Hotels Slovakia, s.r.o., so sídlom na Radlinského 10, 811 07 Bratislava, IČO : 35 838 833. Spoločnosť je zastúpená konateľom JUDr. Henrichom Dušekom. V súčasnej dobe prebieha prevod obchodného podielu spoločnosti Diamond Hotels Slovakia, s.r.o. na spoločnosť Myria Assets B.V.. Všetky právne úkony spojené s prevodom obchodného podielu vykonáva právny zástupca spoločnosti Myria Assets B.V. na území Slovenskej republiky právna kancelária Kollár&Kubík.

V priebehu rokovaní HOLANDSKA SPOLOČNOST, s.r.o. založila svoju slovenskú dcérsku spoločnosť, ktorá predložila návrh vysporiadania právnych sporov, oficiálnu ponuku na kúpu podniku Hotel Forum spolu s kúpnu cenou a transakčnými dokumentmi, ktoré po negociácii s Poradcom boli upravené a sú prílohou tejto správy.

Ocenenie

Poradca na základe požiadavky Hotela Forum Bratislava zabezpečil uskutočnenie ocenenia spoločnosti.

Pri ocenení bola použitá podnikateľská metóda . Výpočet realizoval Inštitút controllingu, analýz a ohodnocovania majetku pri Centre ďalšieho vzdelávania Ekonomickej univerzity v Bratislave.

Všeobecná podnikateľská hodnota podniku bola stanovená na 442 000 000,- SK

Podrobnosti ocenenia sú uvedené v prílohe.

Navrhovaná kúpna cena záujemcom je 400.000.000,- SK

Na navrhovanú kúpnu cenu vplývali najmä nasledovné skutočnosti:

1. Spoločnosť nie je vlastníkom hlavného pozemku a s vysporiadaním tohto problému budú spojené značné náklady, či už na nájom pozemku alebo jeho odkúpenie.
2. Zložitá právna situácia, prebiehajúce právne spory a ich obmedzené mimosúdne riešenie vylučujú možnosť riadnej verejnej súťaže, a tým vplývajú na výšku dosiahnutej ceny negatívnym spôsobom.
3. Súčasná situácia, najmä pokles počtu turistov po 9/11/2001, sa odrazila aj v dramatickom poklese využitia ubytovacích a kongresových kapacít.
4. Budova hotela a vnútorné zariadenie vyžaduje značné investície na udržanie štandardu štvorhviezdičkového hotela.

Záver

Za predpokladu, že napriek určitej právnej neistote trvá záujem štátu odpredať podnik Hotel FORUM, Poradca odporúča postupovať formou vyššie uvedenej dohody s minoritným spoluvlastníkom formou predaja podniku Hotel FORUM priamym predajom vopred vybranému uchádzačovi, za navrhovanú cenu 400.000.000,- SK a za podmienok dohodnutých v zmluve o predaji podniku, ktorá je prílohou tohto materiálu.

August 2002