

Petícia proti výstavbe na Kráľovej hore, Občianske združenie LÚKA
Mgr. Lívia Poláčková, Veternicová 31, 841 05 Bratislava

Vážený pán
Doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc.
primátor hl.mesta SR Bratislavy
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava 1

Vec: Návrh zmluvy o vzájomnom nájme pozemkov - pripomienky

Vážený pán primátor,

v súlade s našou dohodou po rokovaní MsZ dňa 28. júna 2012 predkladáme pripomienky petičného výboru a OZ LÚKA k návrhu zmluvy o vzájomnom nájme pozemkov medzi hlavným mestom SR Bratislavou a Kráľovou horou, s.r.o. Bratislava vo verzii predloženej na júnové zasadnutie zastupiteľstva hl. mesta SR Bratislavy. Pripomienky sme rozdelili na zásadné a ostatné, pričom zásadné vnímame ako natoľko vážne, že ich **prípadné neakceptovanie budeme považovať za ohrozenie zámeru a nezabezpečenie záväzku zachrániť vzácnu lokalitu Kráľova hora** pred neželanou a desiatkami tisícov obyvateľov odmietnutou výstavbou.

Z ôsmich zásadných pripomienok, ktoré sme Vám zaslali 4.júna 2012 k aprílovému návrhu zmluvy, bola akceptovaná IBA pripomienka súvisiaca so súhlasom investora so zmenou UP, a aj s takouto formuláciou nemôžeme súhlasiť (znova uvedené ako zásadná pripomienka č.2).

Nedostatky v návrhu zmluvy sa opakujú, pribudli aj nové. Tie sme oddelili čiarou.

Aby naše úsilie malo zmysel a pripomienky boli do zmluvy zapracované, navrhujeme osobné stretnutie, na ktorom by sme si mohli vysvetliť prípadné nejasnosti.

Zásadné pripomienky

1. Návrh zmluvy nezaručuje dosiahnutie zámeru – zabrániť výstavbe v lokalite Kráľova hora. Naopak **vo viacerých ustanoveniach vytvára pomerne vysoký predpoklad možným špekuláciám a ich negatívnym dôsledkom na predmet petície.**

Príklady: článok VI bod 3 písm. b), c), d) a e) v spojení s článkom V bod 2 písm. e), resp. články, kde sú uvedené lehoty na úkony (príliš veľa možností, navyše jednoducho zrealizovateľných, ako sa dá od zmluvy odstúpiť).

Znenie článku XII bod 9 návrhu nedáva dostatočné záruky naplnenia zámeru, lebo **za jeho nedodržanie nehrozí žiadna priama, ani nepriama sankcia, ktorá by pôsobila v prospech zámeru**. Ak má mať článok XII bod 9 zmysel, treba v návrhu obmedziť vypovedanie.

2. Chýba výslovný súhlas vlastníka pozemkov na Kráľovej hore so zmenou účelu využitia územia z **funkcie občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (teraz kód 201) na funkciu rekreácia v prírodnom prostredí (teraz kód 1003)** a jej potvrdenia formou **zmeny a doplnku súčasného územného plánu, ako aj nového územného plánu hl. mesta SR**, ktorý by mal byť schválený podstatne skôr, ako uplynie navrhovaná doba nájmu 30 rokov.

V zmluve v Čl. XI bod 14 je síce súhlas so zmenou funkcie využitia, ale zmena nie je špecifikovaná. (Čo ak sa v budúcnosti zmení napríklad záujem predstaviteľov mesta a budú chcieť zmeniť UP tak, aby sa na Kráľovej hore mohli postaviť mrakodrapy?) Ďalej sa v zmluve uvádza, že tento súhlas má byť v súlade so zámermi nájomcu č.1, **aby bol dosiahnutý účel nájomcu č.2**.

Tu si dovoľíme malý preklad znenia čl. XI bodu 14, namiesto pojmov „prenajímateľ č.1 a č. 2“, „nájomca č. 1 a č. 2“ a „predmet nájmu č. 2“ použijeme slová „mesto“, „investor“ a „Kráľova hora“:

„Investor súhlasí so zmenou územnoplánovacej dokumentácie pre Kráľovu horu, na základe ktorej dôjde k zmene funkcie využitia Kráľovej hory v súlade so zámermi mesta, aby bol dosiahnutý účel investora uvedený v tejto zmluve.“

Čiže mesto navrhne zmenu UP tak, aby vyhovovala investorovi?

3. Chýba explicitné **obmedzenie okruhov, ktoré môžu byť upravené dodatkom** a že žiadny z dodatkov uzavretý v zmysle článku XII bod 1 návrhu nesmie ohroziť, vylúčiť ani znemožniť dosiahnutie základného zámeru zmeniť funkčné využitie územia v lokalite Kráľova hora v duchu pripomienky uvedenej pod poradovým číslom 2.
4. Chýba správne označenie príčiny hrozby, pre ktorú treba riešiť situáciu v lokalite Kráľova hora (zámer vlastníka stavať). Nesúhlasíme s tvrdením v preambule, že „existuje“ v danej lokalite situácia, ktorá nepriaznivým spôsobom ovplyvňuje životné podmienky obyvateľov Karlovej Vsi a priľahlých častí hl. mesta SR. Práve naopak, súčasná situácia (lúka bez výstavby) občanom vyhovuje a jej **zachovanie / záchrana je impulzom petície**.
5. Znenie preambuly nevyjadruje požiadavku petície nestavať v lokalite Kráľova hora. Naopak, vyjadruje možnosť umiestňovať stavby aj na predmete nájmu v lokalite Kráľova hora, **chýba obmedzenie / záväzok hl. mesta SR nestavať v lokalite Kráľova hora**.

6. Znenie článku IV nezabezpečuje symetriu / vyváženosť oprávnení oboch zmluvných strán. **Chýbajú oprávnenia hl. mesta SR na využitie predmetu nájmu obdobne ako v článku V bod 2 písm. c)** návrhu v prospech prenajímateľa č. 2 (organizovanie podujatí pre širokú verejnosť apod.)

Vyžadovanie predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa č. 2 s využitím lokality Kráľovej hory iným subjektom ako je hl. mesto SR (prenajímateľ č. 1) je v priamom rozpore s jedným z významných cieľov petície, tiež zámeru vyjadreného v preambule a zmyslom vzájomného nájmu pozemkov, a to zachovať doterajší prírodný ráz v lokalite a naďalej **priebežne umožniť užívať les i lúku širokou verejnosťou.**

V súvislosti s tým sú neprípustné a tiež nezmyselné záväzok a sankcia v zmysle článku X bod 2 návrhu.

Možnosť voľného prístupu do lesa a využívania celého územia vrátane pozemkov vo vlastníctve prenajímateľa č. 2 bez nezmyselnej administratívy je **oprávneným verejným záujmom**, z ktorého vychádza aj odovzdaná a prerokovaná petícia, dnes už s takmer 22 tisíc podporovateľmi.

7. V článku VI bod 3 písm. e) by sa skončenie nemalo naplniť uzavretím zámennej zmluvy (o ktorej podmienkach a vypovedaní nie je teraz nič známe), ale **vkładom vlastníckych práv** z nej vyplývajúcich.
8. Návrh zmluvy nezaručuje, že stavby postavené na základe článku V bod 2 na pozemkoch vo vlastníctve hl. mesta SR, ktoré majú byť predmetom nájmu, môžu byť iba **stavbami dočasnými z titulu nájmu pozemkov** (nie je zabezpečené časové obmedzenie užívania stavieb v prípade, že dôjde k ukončeniu nájmu bez zmeny vlastníckeho práva k pozemkom).

Dôrazne žiadame upraviť návrh zmluvy v zmysle vyššie uvedených zásadných pripomienok.

Ostatné pripomienky

9. Cena nájmu, ktorú má platiť prenajímateľ č. 1, nezodpovedá možnému využitiu predmetu nájmu od prenajímateľa č. 2 v zmysle článku IV bod 2.
10. Cena nájmu, ktorú má platiť prenajímateľ č. 2, nevyjadruje fakt, že na predmete nájmu od prenajímateľa č. 1 bude zarábať, a to rôznymi formami.

11. Možnosť následného komerčného využitia realizovaných stavieb na pozemkoch hl. mesta SR formou predaja v zmysle článku V bod 2 písm. e) návrhu predstavuje riziko prevodu nielen práv, ale aj povinností na tretiu osobu, ktorá by bez predchádzajúceho odsúhlasovania vstúpila do právnych vzťahov, pričom ak by to bola spoločnosť so sídlom mimo SR, tak by mohli nastať rôzne komplikácie, osobitne, ak by to bola tzv. schránková spoločnosť.
 12. V článku IV bod 1 obsahovo logicky nepatrí pod účel nájmu.
 13. V článku IV bod 4 obsahovo nepatrí pod účel nájmu.
 14. V článku V bod 1 obsahovo logicky nepatrí pod účel nájmu.
 15. V článku V bod 2 písm. a) chýba viazanosť na súlad s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, ako je to v písm. b) toho istého bodu.
 16. V článku V bod 2 písm. c) nie je zhodný jazyk (formulácia) s jazykom v ostatných písmenách. Okrem toho, že slová "vyžitie predmete nájmu č. 1 na" sú nelogické, slovo "predmete" má nesprávnu pádovú väzbu.
 17. V článku VI bod 2 sa deklaruje nájomné po skončení doby nájmu. Ide o zrejmy nezmysel.
 18. V článku VI bod 4 sa návrh odvoláva na odsek 2 písm. c) a d). Také však v návrhu neexistujú. S ohľadom na znenie by to mal byť asi bod 3.
 19. V článku X bod 2 sa nájomca č.1 zaväzuje užívať predmet nájmu v zmysle článku V odsek 2. Ten sa však týka účelu nájmu nájomcu č.2. A zase naopak, v článku XI bod 2 sa nájomca č.2 zaväzuje užívať predmet nájmu v zmysle článku IV odsek 2. Ten sa však týka účelu nájmu nájomcu č.1.
-
20. Nie je definovaný pojem „predmet nájmu č.1 a č.2“, ktorý sa uvádza na viacerých miestach v zmluve (je definovaný iba „predmet nájmu vo vlastníctve prenajímateľa č.1 a č.2“).
 21. V súvislosti so zvýšeným nájomným by mala byť upravená štvrtročná splátka v čl. VII bod 2 a čl.IX bod 1.
 22. V čl. XII bod 5 je uvedený nesprávny dátum, kedy bolo schválené uznesenie.
 23. Článok VI bod 6 návrhu obsahuje právo požiadať kedykoľvek počas nájmu o prevod predmetu nájmu do vlastníctva nájomníka. To predstavuje pascu, lebo by to znamenalo

zaplatiť práve tú daň, pre ktorú sa pôvodný zámer zámeny mení na vzájomný prenájom pozemkov. Navrhujeme buď tento bod z návrhu vypustiť, alebo ak druhá strana bude na ňom trvať, potom treba do znenia vložiť podmienku, že ten, kto požiada o prevod predmetu prenájmu do vlastníctva, okrem ceny určenej posudkom ako všeobecnej hodnoty majetku, zaplatí aj príslušnú daň za predávajúceho a na účely zabezpečenia pohľadávky pre prípad, že tak neurobí a vznikne daňový nedoplatok, podpíše každá zo strán uznanie záväzku ako exekučného titulu vo forme notárskej zápisnice.

Ďalej v tomto bode znenie zmluvy umožňuje nerovné správanie sa dvoch zmluvných strán, ale pritom hlavne pre mesto vyplýva povinnosť rešpektovať prejav vôle vlastníka Kráľova hora, s.r.o.

Zo zmluvy nie je jasné, ako bude zabezpečený záujem mesta, ak jedna zo zmluvných strán nepožiada o prevod predmetu nájmu do vlastníctva.

Chýbajú tiež lehoty na uzavretie kúpnych zmlúv.

Je tiež žiadúce, aby znenie zmluvy zabezpečilo reciprocitu správania sa Kráľovej hory, s.r.o. na základe prejavu mesta.

Vážený pán primátor, pred podpisom Zmluvy o vzájomnom nájme pozemkov žiadame, aby ste vytvorili podmienky na odstránenie formálnych aj obsahových chýb predkladanej zmluvy. Na základe Vášho prísľubu očakávame, že naše pripomienky budete akceptovať, a ak nie, napíšete nám k tomu vysvetlenie. Uvítali by sme, keby sme si spoločne mohli sadnúť k návrhu zmluvy a jednotlivé body prediskutovať.

Ďakujeme za spoluprácu

V Bratislave dňa 5. 7. 2012

Mgr. Lívia Poláchová
predsedníčka petičného výboru a OZ LÚKA