

Petícia proti výstavbe na Kráľovej hore
Mgr. Lívia Poláchová, Veternicová 31, 841 05 Bratislava

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

Bratislava, dňa 5. 6. 2012

Vec: Návrh zmluvy o vzájomnom nájme pozemkov - pripomienky

Vážený pán primátor,

v súlade so závermi nášho rokovania dňa 16. mája 2012 o ďalšom postupe vybavovania petície 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 aprílové 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.

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 4 písm. b), c), d) a e) v spojení s článkom V bod 3 písm. e), resp. články, kde sú uvedené lehoty na úkony a možnosť predĺženia nájmu o 20 rokov podľa článku VI bod 2 (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,** resp. zaručovala nápravu v duchu zámeru zabrániť ešte nedávno zverejneným správam, ktoré hovoria o obnove postupu povoľovania na dosiahnutie zamýšľanej výstavby v lokalite Kráľova hora. 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.

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 prilahlých 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 3 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 4 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 3 na pozemkoch vo vlastníctve hl. mesta SR, ktoré majú byť predmetom prenájmu, 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 prenájmu od prenajímateľa č. 2 v zmysle článku IV bod 2.
10. Cena nájmu, ktorú má platiť prenajímateľ č. 2, nevyjadruje fakt, že na predmete prenájmu od prenajímateľa č. 1 bude zarábať, a to rôznymi formami.
11. Na viacerých miestach v návrhu sa používa označenie „prenajímateľ“, pričom v záhlaví zmluvy je definovaný len „prenajímateľ č. 1“ a „prenajímateľ č. 2“, vzniká neprehľadnosť/ nezrozumiteľnosť, napr. v článku VI bod 5.
12. Znenie článku XI bod 7 dovoľuje viaceré výklady. Žiadame úpravu do tvaru jednoznačnosti a bez možnosti poškodenia záujmov hl. mesta.
13. Možnosť následného komerčného využitia realizovaných stavieb na pozemkoch hl. mesta SR formou predaja v zmysle článku V bod 3 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.
14. V článku IV bod 1 je duplicitou k čl. I bod 3 návrhu a obsahovo logicky nepatrí pod účel nájmu.
15. V článku IV po bode s poradovým číslom 3 nasleduje bod s poradovým číslom 1 a obsahovo nepatrí pod účel nájmu.
16. V článku V ako prvý je uvedený bod s poradovým číslom 2, ktorý obsahovo logicky nepatrí pod účel nájmu.
17. V článku V bod s poradovým číslom 3 písm. a) chýba viazanosť na súlad s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, ako je to v písm. b) toho istého bodu.
18. V článku V bod s poradovým číslom 3 v 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.
19. Zo znenia článku VI bod 2 nie je jasné, či druhá strana je povinná žiadosti vyhovieť, alebo nie. Ak to nie je formulované ako povinnosť, potom tento bod nemá v návrhu opodstatnenie.
20. V článku VI bod 3 sa deklaruje nájomné po skončení doby nájmu. Ide o zrejmy nezmysel. Zároveň nie je jednoznačné, či dohodnutou dobou nájmu sa rozumie doba podľa bodu 1 alebo aj podľa bodu 2 návrhu.

21. V článku VI bod 5 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 4.
22. 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.
23. Článok VI bod 7 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.
24. Návrh zmluvy predpokladá (postupné) zastavanie pozemkov hlavného mesta SR. V návrhu zmluvy chýba primeraná odplata za právny vzťah k pozemkom po ich zastavaní. Nájomné nezastavaného pozemku nemožno považovať za rovnocenné s nájomným za užívanie pozemku, ktorý zastaval nájomca podľa vlastných predstáv a investičnej politiky, vďaka ktorým dosahuje tržby opakovane alebo jednorazovo z titulu predaja vrátane zisku, ktoré by bez využívania prenajatých pozemkov nemal.

Návrh zmluvy, ani materiál neodráža tento zásadný rozdiel. Hlavné mesto SR môže predmet nájmu využívať iba nekomerčne, teda formami, ktoré mu neprinesú tržby, ale spôsobia náklady (článok X návrhu). Naopak, nájomca č. 2 môže predmet nájmu využívať komerčne a mať z toho titulu dlhodobé (30 + 20 rokov) vysoké tržby vrátane nie zanedbateľného zisku. Preto je na zamyslenie, ako by to malo byť vzájomne vyvážené.

Ako jeden z možných prístupov sa javí metóda usporiadania vlastníctva k pozemkom "per partes". Je síce administratívne zložitejšia, ale poskytuje oboch stranám záruky.

Základom je využitie znalosti úpravy potreby rozsahu plôch z titulu ukončenej výstavby. Nájomca č. 2 by sa stal vlastníkom predtým prenajatého pozemku na základe jeho kúpy podľa aktuálneho posúdenia všeobecnej hodnoty. Ako prejav uznania, že prenajatý majetok hlavného mesta SR mohol komerčne využívať a dosahovať zisky, by bezodplatne previedol primeraný podiel z predmetu nájmu č. 2 do vlastníctva hlavného mesta SR darovaním.

Pri tomto spôsobe usporiadania vzájomných vzťahov k pozemkom, ktoré sú predmetom nájmu podľa návrhu zmluvy, oprávnené záujmy oboch strán by boli uspokojené. Zároveň hlavné mesto SR by sa vyhlo potrebe pýtať od nájomcu č. 2 zaplatiť okrem kúpnej ceny podľa znaleckého posudku aj daň, aby mohlo splniť svoju povinnosť bez ekonomickej ujmy, lebo by nemuselo platiť daň, keďže daň z darovania bola zrušená.

Vážený pán primátor, pred opakovaným predložením materiálu na zasadnutie zastupiteľstva žiadame, aby ste vytvorili podmienky na odstránenie formálnych aj obsahových chýb predkladanej zmluvy o vzájomnom nájme pozemkov.

Ďakujeme za spoluprácu

Mgr. Lívia Poláchová
predsedníčka petičného výboru