

Bod č. 7.

Mestské zastupiteľstvo v Stupave

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Stupave

dňa 31. marca 2016

Aktivity v časovej postupnosti súvisiace s areálom kúpaliska

Materiál obsahuje:

1. Informáciu o aktivitách v časovej postupnosti súvisiacich s areálom kúpaliska

Predkladá: Mgr. Zuzana Lovíšková, prednostka mestského úradu v Stupave

Vypracoval: Ing. Katarína Macáková, vedúca odd. územného rozvoja a životného prostredia

Návrh uznesenia:

Mestské zastupiteľstvo v Stupave

1. berie na vedomie informáciu o aktivitách v časovej postupnosti súvisiacich s areálom kúpaliska.

MSZ 31.03.2016

Informácia o aktivitách v časovej postupnosti súvisiacich s areálom kúpaliska

Mestské zastupiteľstvo v Stupave uznesením č. 145/2015 zo dňa 26.11.2015 uložilo prednostke úradu úlohu vypracovať v časovej (*historickej*) postupnosti materiál o aktivitách súvisiacich s kúpaliskom, vydanými rozhodnutiami, zmluvami ako aj zvážením možných sankcií voči majiteľovi z dôvodu neplnenia záväzkov od času predaja kúpaliska.

Chronologický historický vývoj vlastníckych vzťahov areálu kúpaliska a vydaných povolení:

1. **Objekt kúpaliska v Stupave** vybudovaný na pozemku reg. „E“ parc. č. 748/1 a 748/2 k. ú. Stupava podľa dostupných informácií **postavil, resp. ukončil v roku 1970** Miestny národný výbor v akcii „Z“. Pozemok parc. č. 748/2 bol vedený na LV č. 4618 vo vlastníctve Čsl. Štátu – Štátne rybárstvo n. p. v Stupave a pozemok parc. č. 748/1 k. ú. Stupava bol vo vlastníctve Čsl. Štátu – pre ONV Bratislava – vidiek.
2. **V roku 1982** bol vyhotovený geometrický plán, ktorý odčlenil areál kúpaliska na pozemok parc. č. 748/2 podľa oplotenia areálu (zlúčenie časti pozemku parc. č. 748/1 „E“ a časti 748/2 „E“) a zvyšok parciel zostal pod parc. č. 748/9 k. ú. Stupava. Pozemkom pod objektami na kúpalisku boli pridelené čísla 748/1,3 – 8.
3. Dňa **11.12.1991** bola uzavretá hospodárska zmluva č. 2/91, ktorou sa previedli vlastnícke práva zo Štátneho rybárstva, št. podnik Stupava v likvidácii z LV 4618 k. ú. Stupava na mesto Stupava, a to i na pozemok parc. č. 748/2 (pozemky v tom čase podľa identifikácie parciel tvorili pozemky parc. č. 748/2 a 748/9 k. ú. Stupava evidencie nehnuteľností). Súčasne v roku 1991 na základe §2 zákona č. 138/1991 o majetku obcí prešiel pozemok parc. č. 748/1 k. ú. Stupava na Mesto Stupava. Na základe týchto prevodov boli pozemky parc. č. 748/1 – 9 spolu s novovytvoreným pozemkom 748/30 zapísané na nového vlastníka pozemkom mesto Stupava na LV č. 2783 k. ú. Stupava.
4. Dňa **19.06.2002** bol vyhotovený protokol o prevode nehnuteľností z majetku Slovenskej republiky do vlastníctva mesta Stupava a to stavieb prevádzkovej budovy súpisné číslo 945 parc. č. 748/3, plaveckého bazéna 748/4, skladu 748/5, ohrievacieho bazéna 748/6, detského bazéna 748/7 a rekreačného bazéna 748/8 k. ú. Stupava. Na základe tohto protokolu boli v roku 2002 uvedené stavby zapísané na LV mesta Stupava č. 2783.
5. Dňa **05.09.2002** bola uzavretá zmluva o budúcej kúpnej zmluve na pozemky a stavby v areále kúpaliska a súčasne o zriadení budúceho vecného bremena na pozemky popri areálu kúpaliska vo vlastníctve mesta pre účely parkovania a užívania budúceho kupujúceho, jeho zákazníkov, obchodných partnerov a ostatných návštevníkov so spoločnosťou **Swisstrade marketing service, s.r.o.** Bratislava, Námestie 1. mája 14.
6. Dňa **05.09.2002** bola súčasne uzatvorená kúpna zmluva so spoločnosťou **Swisstrade marketing service, s.r.o.** Bratislava, Námestie 1. mája 14 (**d'alej spoločnosť**) na pozemky parc. č. 748/1-8 k. ú. Stupava a na stavby parc. č. 748/3 (súpisné číslo 945), 748/4-8. Kupujúci odkupoval predmetné nehnuteľnosti za účelom vybudovania rekreačného areálu nazývaného d'alej „Relax centrum Stupava“ a tento sa zaviazal prevádzkovať na verejné účely. Dohodnutá cena bola schválená mestským zastupiteľstvom zo dňa 25.05.2002 na 500,- Sk/m² za pozemky nezastavané stavbami a 300,- Sk/m² za pozemky zastavané stavbami, uznesenie bolo mestským zastupiteľstvom dňa 05.09.2002 opravené (upresnenie výmery pozemku) a v zmysle opravy, celková cena predstavovala sumu 10 549 700,- Sk. Hodnota odpredávaných nehnuteľností bola určená znaleckým posudkom sumou 1 649 450,- Sk. Zmluvné strany sa dohodli, že pri podpise zmluvy kupujúci predloží predávajúcemu potvrdenie banky o zabezpečení financovania kúpnej ceny. Kupujúci predloží do 14 dní od podpísania tejto

zmluvy bankovú garanciu na zaplatenie celej kúpnej ceny na základe vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho. Predávajúci vyhlasuje, že predávané nehnuteľnosti nie sú zaťažené vecnými bremenami ani inými zapísanými vecno – právnymi povinnosťami, ktoré by mohli mať za následok obmedzenie disponovania s týmito nehnuteľnosťami, s výnimkou výhrad uvedených v predmetnom článku. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak kupujúci do dvoch rokov odo dňa podpísania zmluvy nezačne s výstavbou „Relax centra“ predávajúci má právo od zmluvy odstúpiť. Počas tejto lehoty mal predávajúci predkupné právo na odpredávané nehnuteľnosti za tých istých cenových podmienok, aké boli stanovené kúpnu zmluvou. Na základe uzavretej zmluvy došlo k jej zavkladovaniu na KÚ Bratislava, správa katastra Malacky dňa 07.10.2002.

7. Na pozemku parc. č. 748/2 a 748/9 na základe uzavretej zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa **05.09.2002** bolo zriadené vecné bremeno v prospech oprávnenej osoby mesta Stupava, ktoré spočíva v umiestnení a prevádzkovaní podzemných prípojok, právo vstupu, prípadne vjazdu vozidlom na pozemok a to za účelom kontroly, údržby alebo odstraňovania porúch na predmetných prípojkách, rešpektovanie ochranného pásma predmetných prípojok.
8. Mesto Stupava predložilo spoločnosti dňa **14.10.2002** na základe zavkladovania prevodu výpis z listu vlastníctva a uviedlo, že očakáva v zmysle zmluvy zaplatenie celej kúpnej ceny a to vo výške 10 549 700,- Sk do 14 dní na účet mesta.
9. **Dňa 18.10.2002** bola na mestský úrad Stupava doručená reklamácia väd pozemkov zo strany spoločnosti, v ktorej uvádzala, že na prevezených pozemkoch sa nachádzajú ďalšie inžinierske siete, ktoré neboli uvedené v geometrickom pláne ani v kúpnej zmluve. Išlo o kanalizačné prípojky a nebolo na ne zriadené vecné bremeno. Existenciu uvedených kanalizácií na pozemku považovala spoločnosť za vadu odpredaných nehnuteľností, ktoré podľa nich znehodnotili pozemok a obmedzili budúcu stavbu. Spoločnosť uviedla, že neoznámením existencie týchto sietí boli uvedení do omylu, čo zakladá i dôvod na odstúpenie od zmluvy. V rámci doriešenia uvedeného problému došlo k písomnej i k osobnej obojstrannej komunikácii, kedy mesto navrhlo určitú formu riešenia, ktorá však nebola pre spoločnosť prijateľná a trvala na riešení, ktoré bude pre ňu akceptovateľné. Po nájdení takého riešenia prisľúbila finančné prostriedky uvoľniť.
10. Mesto Stupava dňa **25.11.2002** doručilo spoločnosti odstúpenie od zmluvy, na ktoré spoločnosť reagovala, že ho považuje za neplatné s odôvodnením, že podľa nej právny dôvod na odstúpenie mesta od zmluvy neexistuje. Mesto Stupava reagovalo dňa 03.12.2002 podaním návrhu na Okresný súd v Malackách vo veci určenia vlastníckeho práva v prospech mesta Stupava.
11. Zmluvné strany dňa **16.09.2003** uzavreli ku kúpnej zmluve zo dňa 05.09.2002 dodatok č. 1, ktorým sa mesto zaviazalo uskutočniť prekládky inžinierskych sietí, ktoré boli predmetom predchádzajúcich neúspešných rokovaní, tak ako sa obe strany dohodli. Spoločnosť sa zaviazala uhradiť kúpnu cenu v plnej výške v deň podpisu dodatku a mesto sa zaviazalo vziať späť žalobu o určenie vlastníckeho práva podanej na Okresnom súde v Malackách. Neoddeliteľnou súčasťou tohto dodatku bola pozmenená štúdia RELAX CENTRA PARK STUPAVA Ing. Arch. Jána Veselovského „Urbanistický návrh – alternatíva 1“, ktorá bola v čase podpisu tohto dodatku odsúhlasenou štúdiou a iné verzie neplatia. Dňa 19.09.2003 bol späť vzatý návrh na určenie vlastníckeho práva zo dňa 02.12.2002, lebo došlo k mimosúdnej dohode účastníkov konania a k úhrade kúpnej ceny zo strany spoločnosti dňa 16.09.2003.
12. Dňa **16.09.2003** došlo k uzavretiu zmluvy o zriadení vecného bremena na pozemku parc. č. 748/2 v prospech mesta, ktoré spočíva v práve vstupu, prechodu, prejazdu motorových vozidiel a pre vlastníkov pozemku parc. č. 748/16 a vlastníka stavby na pozemku parc. č. 748/16 – Športová hala súpisné číslo 1598.

13. Dňa **25.06.2004** bola uzavretá zmluva o zriadení vecného bremena na pozemok parc. č. 748/9 vo vlastníctve mesta v prospech spoločnosti, vecné bremeno spočíva v povinnosti mesta strpieť prechod, prejazd, parkovanie motorových vozidiel na pozemku v prospech spoločnosti. Súčasne vecné bremeno spočíva v povinnosti mesta strpieť zriadenie parkoviska a komunikácie na celom pozemku parc. č. 748/9 v prospech spoločnosti.
14. Dňa **25.06.2004** bola uzavretá kúpna zmluva medzi mestom a spoločnosťou o odpredaji pozemku parc. č. 748/47 k. ú. Stupava schválená mestským zastupiteľstvom uznesením zo dňa 03.06.2004 za cenu 149 050,- Sk. Zmluva bola zavkladovaná správou katastra dňa 28.6.2004.
15. Dňa **10.06.2005** bola uzavretá zmluva o rozšírení vecného bremena, ktorou bolo rozšírené vecné bremeno zo zmluvy uzavretej dňa 25.06.2004, ktoré spočíva v povinnosti mesta strpieť prechod, prejazd, parkovanie motorových vozidiel v prospech spoločnosti.
16. Dňa **21.11.2005** bolo spoločnosti mestom Stupava ako príslušným stavebným úradom vydané rozhodnutie o umiestnení stavby „RELAX CENTRUM PARK.- Stupava. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 05.01.2006.
17. Dňa **05.02.2008** bolo spoločnosti vydané mestom Stupava stavebné povolenie na stavbu „RELAX CENTRUM PARK – Stupava“ objekt Blok A, Blok B, Blok C, vodovodná prípojka, plynová prípojka, sadové úpravy. Povolenie nadobudlo právoplatnosť dňa 27.03.2008. Dňa **07.07.2008** bolo vydané mestom Stupava stavebné povolenie pre stavbu „RELAX CENTRUM PARK – Stupava“ objekt prípojka NN, prípojka VN 22 Kv, trafostanica. V rámci objektov povoloovaných mestom bolo mestu oznámené začatie stavby a stavba bola rozostavaná.
18. Na vodnú nádrž vydal stavebné povolenie príslušný stavebný úrad - Okresný úrad Malacky. Stavba vodnej nádrže bola spoločnosťou vybudovaná.

Právny názor k zváženiu možných sankcií voči majiteľovi z dôvodu neplnenia záväzkov od času predaja kúpalska:

Po právnom posúdení zmluvy v znení jej dodatku č. 1 a zaslanej časovej genézy sme toho názoru, že voči spoločnosti Swisstrade – marketing service, s.r.o ako kupujúcemu, v dnešnej dobe už nemôže Mesto Stupava ako predávajúci uplatniť žiadne sankcie, a to z nasledovných dôvodov:

- 1) Podľa samotného znenia kúpnej zmluvy bol účelom kúpnej zmluvy prevod samotných nehnuteľností, ktoré kupujúci kupoval za účelom (na základe svojej pohnútky, nevyplýva mu povinnosť) vybudovania Relax centra, nie samotné vybudovanie Relax centra kupujúcim. Z uvedeného teda vyplýva, že samotné nevybudovanie Relax centra nemožno postihnúť odstúpením od zmluvy či akoukoľvek inou sankciou, nakoľko Kupujúcemu zo Zmluvy povinnosť toto Relax centrum vybudovať nevyplývala (a už vôbec nie v určitom čase). Navyše ani znenie uznesenia Mestského zastupiteľstva z 26.06.2002 nezakladá kupujúcemu takúto povinnosť, toto uznesenie takisto len konštatuje, že MsZ schvaľuje prevod nehnuteľností na Kupujúceho za účelom vybudovania Relax centra;
- 2) Taktiež nie je podľa nášho názoru možné namietat' nevybudovaním Relax centra rozpor uzatvorenia zmluvy s dobrými mravmi, nakoľko podľa predložených informácií kupujúci nadobudol nehnuteľnosti za 10 násobok znaleckej ceny, t. j. predpokladáme, že kúpna cena nebola znížená na základe osobitného zreteľa, ktorým

je následné vybudovanie Relax centra na verejné účely – toto by bolo možné, pokiaľ by existovali akékoľvek podklady, ktoré by to potvrdzovali;

- 3) Nie je možné uplatniť ani akékoľvek zmluvné pokuty, nakoľko tieto neboli písomne v zmluve dojednané;
- 4) **Jedinou sankciou, ktorá sa podľa nášho názoru v minulosti dala uplatniť, bolo odstúpenie od zmluvy nakoľko podľa Vami predložených informácií, kupujúci nezačal s výstavbou do 2 rokov odo dňa podpisu zmluvy, resp. jej dodatku č. 1, avšak dnes je už aj toto právo na odstúpenie od zmluvy premlčané** (navyše nevieme presne posúdiť jednotlivé dohody z údajne veľkého množstva rokovaní prebiehajúcimi medzi Mestom Stupava a kupujúcim, nakoľko nimi nedisponujeme, avšak mesto si v minulosti celkom zjavne odstúpenie od zmluvy neuplatnilo).
- 5) Poukazujeme na skutočnosť, že takisto neprichádza do úvahy ani odstúpenie od zmluvy z dôvodu zmarenia účelu zmluvy, nakoľko ako sme už v bode 1 poukázali, účelom samotnej zmluvy bol podľa nášho názoru jednoznačne prevod nehnuteľností, nie samotná výstavba Relax centra, pričom aj keby tomu tak bolo, k zmareniu účelu by do dnešného dňa nedošlo, nakoľko kupujúci má podľa Vami uvedených informácií stále platné stavebné povolenie, keďže stavbu rozostaval.

Z uvedeného vyplýva, že (pokiaľ sa nepreukázu nové skutočnosti) v súčasnosti nemá na základe poskytnutých informácií a Zmlúv mesto pravdepodobne žiadne uplatniteľné nároky voči kupujúcemu z dôvodu nevybudovania Relax centra.