

Návrh na súhlas vlády Slovenskej republiky s postupom ukončenia nájmu pozemkov pre projekt DANUBIA PARK – upravené nové znenie

Uznesením vlády Slovenskej republiky (ďalej len „vláda SR“) č. 986/2003 zo dňa 18.10.2003 bol schválený „Návrh na rekreačno - športové využitie územia pri stupni Čunovo Vodného diela Gabčíkovo“. Vláda SR týmto uznesením uložila ministrovi životného prostredia Slovenskej republiky zabezpečiť vykonanie prieskumu záujmu potencionálnych investorov o výstavbu rekreačno-športových objektov a na základe prieskumu predložiť na rokovanie vlády konkrétny návrh na výstavbu Dunajského rekreačného parku (ďalej len „DANUBIA PARK“) s konkrétnymi návrhmi na dobu prenájmu pozemkov s podmienkou, že plochy na výstavbu týchto objektov môžu byť poskytnuté iba do dlhodobého prenájmu. Minister životného prostredia Slovenskej republiky poveril vykonaním prieskumu záujmu a predložením návrhu na výstavbu podnik VODOHOSPODÁRSKU VÝSTAVBU, ŠTÁTNY PODNIK (ďalej len „podnik VV“). V zmysle tohto poverenia podnik VV spracoval súťažné podklady a zabezpečil vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže na výber potenciálnych investorov.

Vláda SR Uznesením č. 899/2005 zo dňa 16.11.2005 zobrala na vedomie správu o vykonaní prieskumu záujmu potenciálnych investorov, jeho výsledok a dobu prenájmu 99 rokov a uložila ministrovi životného prostredia Slovenskej republiky zabezpečiť uzavretie príslušných zmlúv o prenájme s Danubia Invest, a. s., IČO : 31 369 596 (ďalej len „Danubia Invest“) podľa jej víťaznej ponuky (investičný zámer) do 31. decembra 2006.

Na základe uznesenia vlády SR č. 899/2005 bola dňa 6.1.2007 uzatvorená Zmluva č. 2006/5700/0902 o nájme územia pri stupni Čunovo VDG pre výstavbu rekreačno-športových objektov Dunajského rekreačného parku pri stupni Čunovo Vodného diela Gabčíkovo - DANUBIA PARK, projekt medzinárodného významu (ďalej len „projekt“), za účelom dlhodobého nájmu pozemkov na dobu 99 rokov (ďalej len „Nájomná zmluva“) medzi prenajímateľom 1 podnikom VV, prenajímateľom 2 SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik (ďalej len „SVP“) a nájomcom Danubia Invest, a.s. K Nájomnej zmluve boli uzatvorené štyri dodatky (Dodatok č. 1 zo dňa 25.11.2008, Dodatok č. 2 zo dňa 29.12.2008, Dodatok č. 3 zo dňa 01.03.2012 a Dodatok č. 4 zo dňa 05.03.2012), predmetom ktorých boli zmeny v projekte, prípadne predĺženia lehoty výstavby.

Projekt vychádzal z k tzv. Master plánu (štúdia, ktorá nepredstavuje záväznú projektovú dokumentáciu na účely stavebného konania). Podľa Master plánu sa mala výstavba Danubia parku uskutočniť v etapách uvedených v ponuke nájomcu a v tzv. sektoroch. Nájomca v zmysle účelu Nájomnej zmluvy požiadal o vydanie územného rozhodnutia pre výstavbu Danubia Park - I. etapa na základe projektovej dokumentácie z roku 2014.

Územné rozhodnutie o umiestnení stavby „DANUBIA PARK ČUNOVO“ bolo vydané Okresným úradom Bratislava, odborom výstavby a bytovej politiky ako stavebným úradom dňa 1.2.2016. Proti vydanému územnému rozhodnutiu sa odvolali účastníci konania: Bratislava - Mestská časť Čunovo, Bratislava - Mestská časť Rusovce a reštituenti. **O podaných odvolaniach rozhodlo Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky ako odvolací orgán a rozhodnutím č. 13415/2016/B625-SV/24515/Pek zo dňa 30.09.2016 územné rozhodnutie zrušilo a vec vrátilo stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie**, pričom v odôvodnení rozhodnutia okrem iného uviedlo, že návrh stavby Danubia park Čunovo sa javí byť v rozpore so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie ÚPZ Čunovo, ako aj v rozpore s Územným plánom Bratislava. **Do dnešného dňa nie je vydané právoplatné Územné rozhodnutie k výstavbe Danubia Parku.**

Po zrušení územného rozhodnutia (od III. štvrt'roka 2016) nájomca kontinuálne neplatí nájomné dohodnuté v zmysle Nájomnej zmluvy. Nájomca odôvodňuje neplatenie nájomného tým, že pre skryté vady prenajatej nehnuteľnosti túto nemôže užívať na dojednaný účel.

Vychádzajúc zo skutkového stavu, **spoločnosť Danubia Invest nikdy nepristúpila k realizácii zamýšľanej investičnej činnosti (realizácii výstavby komplexu Danubia Park) na pozemkoch v správe podniku VV a SVP,** nakoľko zo strany spoločnosti Danubia Invest nikdy nedošlo (ani) k riadnemu získaniu právoplatného územného rozhodnutia o umiestnení stavby, vytvárajúceho základný predpoklad pre iniciovanie stavebného konania a prípadne ďalších súvisiacich správnych konaní, na základe ktorých by mohlo dôjsť k realizácii Nájomnou zmluvou predpokladanej investičnej činnosti.

Spoločnosť Danubia Invest taktiež dlhodobo neplní voči podniku VV a SVP svoju základnú záväzkovú povinnosť ako nájomcu vyplývajúcu z Nájomnej zmluvy, a **to povinnosť platiť nájomné.** Z uvedeného dôvodu dňa **22.7.2020 podnik VV podal žalobu o zaplatenie 548 014,95 € s príslušenstvom** (dlžná suma nájomného), Žalovaná suma bola predmetom súdneho sporu, ktorý v súčasnosti vedie podnik VV ako žalobca voči spoločnosti Danubia Invest ako žalovanému na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 33Cb/154/2020. Vzhľadom na narastajúcu pohľadávku **podnik VV podal dňa 8.6.2022 návrh na zmenu žaloby,** pričom žalovaná suma nezaplateného nájomného (splatná peňažná pohľadávka podniku VV) bola Uznesením Okresného súdu zmenená **na sumu vo výške 839 897,59 € spolu s príslušenstvom.**

Keďže nájomné je fakturované zo strany podniku VV kvartálne, **celkový dlh nájomcu ku dňu 27.10.2023 predstavuje čiastku 1 093 089,90 €,** t. j. aktuálne žalovaná suma 839 897,59 € navýšená o nájomné za 1Q až 3Q roku 2023 vo výške 253 192,31 €. V prípade, ak nedôjde k ukončeniu zmluvy, nájomné za 4Q roku 2023 bude fakturované v mesiaci január 2024. Podnik VV následne navýši žalovanú sumu istiny na príslušnom súde o aktuálne dlžné nájomné za rok 2023. Uvedené navýšenie znamená aj doplatenie súdneho poplatku vo výške 6% zo žalovanej sumy.

Pohľadávka podniku VV je z hľadiska možností jej vymáhania ošetrovaná (dlžná suma je žalobou postupne navyšovaná, aby nedošlo k jej premlčaniu), keďže je však Nájomná zmluva uzatvorená na 99 rokov, má podnik VV a SPV ako prenajímateľ za to, že vzhľadom na nečinnosť nájomcu napriek opakovaným výzvam prenajímateľa v súvislosti s realizáciou výstavby komplexu Danubia Park a úhradou nájomného a tým aj neustále narastajúcu pohľadávku, je nevyhnutné vzniknutú situáciu vyriešiť. Nájomca územie určené na výstavbu Danubia parku nevyužíva na účel určený Nájomnou zmluvou, t. j. účel zmluvy nie je naplnený.

Podnik VV informoval Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky (MŽP SR) o aktuálnom stave uvedenej veci. Podnik VV v spolupráci s MŽP SR a SVP prehodnotili uvedený stav veci, pričom navrhujú ukončenie tohto zmluvného vzťahu, a **to formou písomnej výpovede z titulu porušovania povinnosti spoločnosti Danubia Invest platiť nájomné** (podľa bodu 2.3.4 písm. b) v spojení s bodom 2.3.5 Nájomnej zmluvy).

Vychádzajúc z vyššie uvedeného, v súlade so zákonnou povinnosťou odbornej starostlivosti o majetok štátu a s princípom hospodárnosti nakladania s majetkom štátu, zohľadňujúc charakter územia a jeho význam z environmentálneho hľadiska, navrhujeme, aby vláda SR vyjadrila súhlas s ukončením Nájomnej zmluvy formou výpovede z dôvodu neplatenia nájomného.