

K BODU č. 9 – MsZ 21. 10. 2021

Dôvodová správa

PREDMET : Dohoda o urovnaní vzájomných vzťahov a návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu časti pozemkov v Bratislave pod reklamnými stavbami typu „megaboard“ a „billboard“, spoločnosti NUBIUM, s.r.o., so sídlom v Bratislave

ŽIADATEĽ : NUBIUM, s.r.o.
Trenčianska 705/55
821 09 Bratislava
IČO 47 545 674

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKOV POD REKLAMNÝMI STAVBAMI:

k. ú.	pozemok	LV	typ	plochy
Dúbravka	"E" 3343	5920	billboard	1
Dúbravka	"E" 3343	5920	billboard	1
Dúbravka	"E" 3116	4079	billboard	2
Dúbravka	"E" 2733, 2734	5920	billboard	1
Dúbravka	"E" 2734	5920	billboard	1
Dúbravka	"E" 3082/200	5920	billboard	2
Karlova Ves	"C" 1426/86	46	billboard	1
Karlova Ves	"C" 1426/86	46	billboard	1
Karlova Ves	"E" 3623	4971	billboard	1
Karlova Ves	"E" 3623	4971	billboard	1
Karlova Ves	"C" 1426/96	46	billboard	1
Karlova Ves	"E" 4341/2, "E" 4347/1	4977, 4971	billboard	2
Karlova Ves	"E" 3591, 3592	2956, 4971	billboard	1
Karlova Ves	"E" 3535/101	4971	billboard	1
Karlova Ves	"E" 3535/101	4971	billboard	1
Karlova Ves	"C" 3051/7	1974	billboard	1
Karlova Ves	"C" 3051/7	1974	billboard	1
Karlova Ves	"C" 3051/7	1974	billboard	2
Karlova Ves	"C" 3051/7	1974	billboard	1
Karlova Ves	"C" 3051/7	1974	billboard	1
Karlova Ves	"E" 4341/2	4977	billboard	2
Karlova Ves	"E" 4341/2	4977	billboard	2
Karlova Ves	"E" 4341/2	4977	billboard	2
Nivy	"C" 21895/1	797	billboard	1
Nivy	"C" 21895/1	797	billboard	1
Petržalka	"C" 3687/3	1748	billboard	2
Podunajské Biskupice	"E" 1520	7278	billboard	1
Podunajské Biskupice	"E" 1520	7278	billboard	1
Podunajské Biskupice	"E" 1523	7278	billboard	1
Podunajské Biskupice	"E" 1523	7278	billboard	1

Rača	"E" 22258/2	400	billboard	1
Rača	"E" 22258/2	400	billboard	2
Ružinov	"C" 15637/5	7868	billboard	1
Ružinov	"C" 15637/5	7868	billboard	1
Ružinov	"C" 15637/5	7868	billboard	1
Ružinov	"E" 851/400	7868	billboard	1
Ružinov	"E" 851/400	7868	billboard	1
Ružinov	"E" 851/400	7868	billboard	1
Staré Mesto	"C" 4757/27	10	billboard	2
Trnávka	"C" 16909/26	1	billboard	1
Trnávka	"C" 16909/26	1	billboard	1
Trnávka	"C" 16909/28	1	billboard	1
Vrakuňa	"E" 839/1	270	billboard	1
Vrakuňa	"E" 839/1, 839/2	270	billboard	1
Vrakuňa	"E" 295/10	270	billboard	2
Vrakuňa	"E" 922/1	270	billboard	2
Vrakuňa	"E" 922/1, 922/4	270, 5378	billboard	2
Vrakuňa	"C" 3141/1	1095	billboard	2
Vrakuňa	"C" 3141/1	1095	billboard	2
Petržalka	"E" 6001/10	4833	megaboard	4
Petržalka	"C" 5237/1	2644	megaboard	2
Petržalka	"E" 14426	4833	megaboard	3

ÚČEL NÁJMU : Majetkovoprávne usporiadanie pozemkov pod reklamnými stavbami typu „megaboard“ a „billboard“ pre 52 reklamných stavieb.

DOBA NÁJMU : Nájomná zmluva bude uzavretá na dobu určitú – 4 roky.

VÝŠKA NAVRHOVANÉHO NÁJOMNÉHO :

Výška navrhovaného nájomného je rovnaká ako bola použitá pri uzatvorení Zmluvy o nájme so spoločnosťou Akzent BigBoard, a.s. a odvíja sa od trhových cien nájomného pri využívaní priestoru na umiestňovanie reklamných stavieb. K tejto výške nájomného sme dospeli po porovnaní nájomného uvedeného v zmluvách zverejnených v Centrálnom registri zmlúv a v minulých zmluvách uzatvorených medzi Hlavným mestom a spoločnosťami prevádzkujúcimi reklamné stavby a zariadenia, v ktorých výška nájomného vyplýva z VZN č.15/2012.

Výška navrhovaného nájomného:
billboard – 300,00 Eur/rok/plocha,
megaboard – 2000,00 Eur/rok/plocha,
čo predstavuje:

pri 48 reklamných stavbách typu billboard o 64 reklamných plochách nájomné:
64 reklamných plôch x 300,00 Eur/rok/plocha = **19 200,- Eur/rok**

Pri 4 reklamných stavbách typu megaboard o 9 reklamných plochách nájomné:
11 reklamných plôch x 2000,00 Eur/rok/plocha = **22 000,- Eur/rok**

Dokopy je navrhované nájomné **41 200,- Eur/rok**

SKUTKOVÝ STAV :

Hlavné mesto vypovedalo v roku 2019 Nájomné zmluvy na pozemky pod reklamnými stavbami s cieľom tieto reklamné stavby odstrániť. Okrem vypovedania zmlúv podalo Hlavné mesto návrhy na vypratanie nehnuteľností na súdy vždy do 30 dní od ukončenia nájmu.

So spoločnosťou NUBIUM, s.r.o. bola ukončená 1 nájomná zmluva a to k 31.12.2019. Priemerná dĺžka konania o vypratanie nehnuteľností je takmer 4 roky a mnohé z konaní o vypratanie nehnuteľností, ktoré eviduje hlavné mesto k dnešnému dňu nie sú z rôznych dôvodov ukončené ani po 10 rokoch. Čo sa týka konkrétne konaní o vypratanie reklamných zariadení, je často problém s tým, že žalovaní „naťahujú čas“ účelovými mimosúdnymi rokovaniami, ktoré často nevedú nikam a takto si umelo predlžujú možnosť užívať pozemky bez právneho dôvodu. Taktiež sa stretávame s tým, že žalovaný po vydaní rozhodnutia súdu využívajú opravné prostriedky napriek tomu, že trpia dôkaznou núdzou a nevedia argumentačne či dôkazne preukázať svoje tvrdenia. Bežnou praxou teda je umelé predlžovanie súdneho konania, v čom si Hlavné mesto SR Bratislava nevie nijako legálne pomôcť. V tomto svetle je jednoznačne najrýchlejším riešením uzatvorenie mimosúdnej dohody/dohody o urovaní, prípadne iný druh dohody so žalovaným. Hlavné mesto rieši odstránenie niekoľkých iných stoviek reklamných plôch bez nájomných zmlúv z pozemkov mesta aj inými cestami, čo je tiež proces na mesiace až roky.

Jedným z bodov plánovanej Dohody o urovaní je aj nahradenie spornej pohľadávky novou pohľadávkou. Sporná pohľadávka vznikla užívaním pozemkov vo vlastníctve a v priamej správe hlavného mesta bez právneho dôvodu, čím dochádzalo zo strany spoločnosti NUBIUM, s.r.o. k bezdôvodnému obohateniu podľa ustanovenia § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Z tohto právneho titulu je Hlavné mesto SR Bratislava ako vlastník pozemkov oprávnený požadovať úhradu za užívanie pozemkov bez zmluvného vzťahu. K 31.10.2021 bude sporná pohľadávka v celkovej sume 456 003,54 Eur za obdobie od 20.12.2017 do 31.10.2021. Spoločnosť NUBIUM, s.r.o. pravidelne vracia hlavnému mestu faktúry za užívanie pozemkov bez zmluvného vzťahu s argumentáciou, že výška vypočítaného bezdôvodného obohatenia nekorešponduje so znalcom určenou obvyklou výškou nájomného, teda aj akéhokoľvek bezdôvodného obohatenia.

Pri užívaní pozemkov bez právneho dôvodu sa v konaniach stretávame s tým, že žalovaný namieta požadovanú výšku finančného plnenia – bezdôvodného obohatenia, ktoré sa počíta na podklade právnych aktov, ktorých autorom je Hlavné mesto SR Bratislava. V mnohých konaniach je zo strany žalovaného predložený znalecký posudok, ktorý preukazuje neprimeranú výšku požadovanej odplaty s ohľadom na účel využitia predmetného pozemku alebo na lokalitu. Často sa stretáme s tým, že ak je do konania predložený znalecký posudok (napriek tomu, že žiaden dôkaz predložený do konania nemá väčšiu silu ako iný dôkaz) na určenie výšky nájmu/odplaty za bezdôvodné obohatenie, súd akceptuje takýto dôkaz a často na jeho základe priznáva výšku finančného nároku. Nakoľko obvykle nedisponujeme obdobným znaleckým posudkom či odborným vyjadrením, konanie sa opäť predlžuje keď žiadame vykonať nezávislé znalecké dokazovanie súdom prípadne je pomerne náročné spochybniť znalecký posudok.

V tejto súvislosti sa stretávame aj s tým, že súd vysloví názor, že žalobca skutočne nemôže jednostranne určovať výšku odplaty za bezdôvodné obohatenie získané užívaním pozemku bez právneho titulu aj napriek tomu, že Hlavné mesto SR Bratislava je obcou a má právo vydávať všeobecne záväzné právne akty. Evidujeme prípady a konania, kde nám súd na základe predložených dôkazov zmoderoval požadované finančné plnenie/výšku bezdôvodného obohatenia o polovicu nadol.

Dĺžka konania o vydanie bezdôvodného obohatenia ako aj o zaplatenie zo zmluvy je v dnešných podmienkach otázkou skôr rokov ako mesiacov, pričom v prípade len čiastočného

úspechu sme rozsudkom zviazaní na úhradu trov právneho zastúpenia žalovaného do výšky percentuálneho úspechu žalovaného, čo pri niekoľkoročných konaniach často nie je zanedbateľná čiastka. Spornú pohľadávku v Dohode o urovnaní nahradíme novou pohľadávkou vo výške 216 966,55 Eur, na jej výpočet boli použité rovnaké ceny ako sú uvedené aj v Zmluve o nájom a teda za plochu billboardu – 300,- Eur/rok, za plochu megaboardu – 2 000,- Eur/rok.

Dôležité je aj upozorniť na problémy pri odstraňovaní reklamných stavieb v réžii hlavného mesta. Hlavné mesto nie je vlastným vybavením schopné odstraňovať reklamné stavby veľkosti billboardov, prípadne väčších rozmerov. Už samotný proces získania súhlasu/povolenia/rozhodnutia reklamnú stavbu odstrániť je zdĺhavý. Pri odstraňovaní tak veľkých reklamných stavieb je hlavné mesto nútené využívať externé firmy, kde sa výška odstraňovania pohybuje od 1 000 Eur vyššie za kus billboardu, pri väčších reklamných stavbách je aj suma za odstraňovanie vyššia. Následne je potrebné pozostatok konštrukcie skladovať, čím dochádza k značnému záberu skladovacích plôch hlavného mesta.

Ustanovenie podľa § 7 ods. 1 zákona 138/91 o hospodárení s majetkom obce: „*Orgány obce a organizácie sú povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia*“ si nemusíme nutne vykladať len ako finančný prospech, odstránením reklamných stavieb prispejeme k zveľadeniu životného prostredia a eliminujú sa náklady vynaložené na súdne spory bez určitého výsledku, či náklady na odstraňovanie reklamných stavieb vo vlastnej réžii.

Uzatvorením Dohody o urovnaní a Zmluvy o nájme so spoločnosťou Akzent BigBoard, a.s. bolo za prvý polrok účinnosti Dohody z územia Bratislavy odstránených 163 reklamných stavieb. Hlavné mesto by nebolo finančne a ani technickým vybavením schopné takýto počet reklamných stavieb odstrániť v priebehu tak krátkeho obdobia ako bolo odstránených v spolupráci s vlastníkom reklamných stavieb.

Počas roka 2021 prebiehali rokovania so spoločnosťou NUBIUM, s.r.o. za účelom uzatvorenia podobnej Dohody a zároveň Zmluvy o nájme na časť reklamných stavieb. Spoločnosť NUBIUM, s.r.o. je ochotná dobrovoľne do 6 mesiacov od uzatvorenia Dohody o urovnaní odstrániť cca 146 reklamných stavieb a zároveň bude uzatvorená Nájomná zmluva na 52 reklamných stavieb po dobu 4 rokov. Nájomná zmluva bude obsahovať ustanovenia, ktoré poskytnú primeranú ochranu záujmov hlavného mesta. (napr. ustanovenia o depozite, možnosť skončenia nájomnej zmluvy a pod.). Spoločnosť NUBIUM, s.r.o. by po uzatvorení Dohody a Zmluvy mala každé dva mesiace odstrániť časť reklamných stavieb, na ktorých sme sa vopred dohodli, v opačnom prípade strácajú Dohoda a Zmluva platnosť.

Zmluva by bola uzatvorená na reklamné stavby, ktoré sú na pozemkoch mesta už vybudované, nejedná sa o nové reklamné stavby.

STANOVISKÁ K NÁJMU:

Metropolitný inštitút Bratislavy – Z hľadiska dlhodobej koncepcie mesta o regulovaní reklamných stavieb zastávame názor, že billboardy a iné veľké reklamné stavby sú v intraviláne mesta nežiadúce. Pri samotných žiadostiach navrhujeme prehodnotiť ich umiestnenie na nasledovných parcelách:

- E 922/1 a E 922/4 – Billboardy sa nachádzajú v tesnej blízkosti vodného toku Malého Dunaja, ktorý je biokoridorom, slúži na rekreačnú plavbu a zároveň popri ňom vedie cyklotrasa. Billboardy daný priestor vizuálne rušia.
- C 4757/27 – Ulica Lovinského so zástavbou rodinných domov patrí do okrajovej časti CMO, kde sú billboardy nežiadúce.
- E 851/400 – Zhuk billboardov pôsobí vizuálne rušivo – bolo by vhodné počet zredukovať

- C 1240/1 – Umiestnenie billboardov v areáli so zeleňou pôsobí vo verejnom priestore vizuálne rušivo.
- C 4765/1 – Umiestnenie v tesnej blízkosti zástavby rodinných domov pôsobí rušivo.

K ostatným parcelám nemáme výhrady.

Sekcia životného prostredia:

Oddelenie tvorby mestskej zelene – z hľadiska záujmov oddelenia tvorby mestskej zelene a ochrany prírody a krajiny konštatujeme: súhlasíme s uzatvorením nájomných zmlúv na žiadaných pozemkoch, okrem:

- k. ú. Dúbravka, parc. reg. „C“ č. 1425, 3449/271 a 1219/3 – plocha parku, ktorú začíname revitalizovať,
 - k. ú. Karlova Ves, parc. reg. „E“ č. 3444
 - k. ú. Vrakuňa, parc. reg. „E“ č. 351/5, rg. „C“ č. 1238,
- na uvedených pozemkoch nesúhlasíme s uzatvorením nájomných zmlúv z dôvodu začínajúcej revitalizácie verejného priestranstva a plánovaných výsadiieb stromov.

Oddelenie životného prostredia – súhlasí s nájmom uvedených častí pozemkov na účel žiadateľa a požaduje vykonávať činnosti v súlade so zákonom č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny.

Sekcia výstavby – vyjadruje súhlasné stanovisko s nájmom, nakoľko však niektoré reklamné stavby sa nachádzajú v lokalitách pripravovanej výstavby a bude nevyhnutné ich minimálne na dobu výstavby premiestniť, je potrebné túto eventualitu mať zmluvne ošetrenú.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zverejnilo dňa 04. 10. 2021 na internete a na úradnej tabuli svoj zámer prenajať uvedenú časť pozemku pod reklamnými stavbami z dôvodu hodného osobitného zreteľa.