

Vyjádření Asociace horských středisek, z.s. k otázce přímého prodeje pozemků ve vlastnictví státu provozovatelům lyžařských areálů

Na základě informací zveřejněných v posledních dnech [v médiích](#) týkajících se prodeje státních pozemků v Harrachově a v souvislosti s [vyjádřením místopředsedy vlády](#) a ministra financí k této věci, považuje Asociace horských středisek ČR, jako spolek sdružující většinu významných provozovatelů horských středisek, za nutné vydat k této záležitosti následující stanovisko:

Asociace horských středisek ČR v žádném případě nechce zasahovat do „kauzy Harrachov“ či tuto jakkoliv ovlivňovat, ani se vyjadřovat ke specifickému vývoji v tomto sportovním areálu, když o tomto nedisponuje dostatečnými informacemi a takový postup by ani nebyl v souladu se zásadami činnosti Asociace horských středisek ČR. V souvislosti s medializací podstaty této kauzy však Asociace horských středisek považuje za nezbytné **upozornit na obecné téma přímého prodeje pozemků ve vlastnictví státu provozovatelům sportovních / lyžařských areálů**, jakožto vlastníků staveb na takových pozemcích umístěných. Asociace horských středisek ČR se zásadně neztotožňuje s prezentovaným názorem Ministerstva financí ČR, že nejlepším způsobem prodeje těchto pozemků je postup prostřednictvím veřejné dražby. Asociace horských středisek ČR nadále jednoznačně preferuje a podporuje přímý prodej těchto pozemků vlastníkům staveb na nich umístěných, a to za v místě a čase obvyklé kupní ceny stanovené na základě objektivně vypracovaných znaleckých posudků.

Pozemky státu v lyžařských areálech jsou zpravidla součástí většího funkčního celku pozemků i jiných vlastníků (vedle soukromých subjektů – provozovatelů těchto areálů, především obcí), na kterých se nachází soubory staveb tvořící příslušný lyžařský areál. Všechny tyto pozemky se převážně nachází pod liniovými stavbami (lanovky, vleky, zasněžovací systémy, osvětlení apod.), kdy tyto jsou ve vlastnictví provozovatelů areálů. V případě, že se stát rozhodne tyto své pozemky prodávat formou veřejných dražeb, tedy pozemky, na kterých se nachází část uvedených staveb, či tvoří určitý úsek sjezdové trati, nezíská za takto prodávané pozemky cenu v místě a čase obvyklou, **ale spíše cenu neobvyklou**, protože tyto pozemky budou předmětem spekulativních nákupů. Reálně hrozí, a v minulosti tyto situace již nastaly, že spekulanti budou následně paralyzovat provoz areálů, protože jejich cílem je maximalizace zisku z nájemného za pozemky, kdy tato výše nájemného bude pro provozovatele areálu likvidující. V takovém případě bude znemožněn budoucí rozvoj lyžařských areálů a investice do nových technologií či zkvalitňování služeb, protože tyto lyžařské areály budou balancovat na hraně ekonomické udržitelnosti své existence a místo svoji práce v rámci cestovního ruchu budou věnovat čas i finanční prostředky nekonečným právním sporům a soudním jednáním.

V důsledku toho se celý systém služeb cestovního ruchu v daném regionu, jakožto hlavního zdroje obživy obyvatel v příhraničních oblastech s vysokou nezaměstnaností může zhroutit, protože horský cestovní ruch je primárně navázaný na provozování lyžařských areálů a sekundárně se od něj odvíjí provoz a obsazenost hotelů, restaurací, půjčoven, lyžařských škol a dalších souvisejících služeb, které na území horského střediska (obce) působí. Podle analýzy rozvoje horských středisek, kterou vypracovala renomovaná poradenská společnost KPMG, 1 Kč utržená v lyžařském areálu znamená dalších až 7 Kč v navazujících službách v regionu. Celkové přínosy horských středisek do veřejných rozpočtů jsou přes 10 mld. Kč ročně a v této oblasti je evidováno přes 36 tis. pracovních míst.

Z prodeje státních pozemků v lyžařských areálech formou veřejné dražby může sice stát krátkodobě získat vyšší příjem, ale již ve střednědobém horizontu přijdou veřejné rozpočty o značné částky v důsledku omezení výkonnosti regionu (daně, odvody z mezd, zvýšená nezaměstnanost, snižování počtu obyvatel horských obcí apod.). Stát tak na zdánlivě výhodném řešení v konečném zúčtování prodělá.

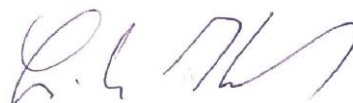
V neposlední řadě pak Asociace horských středisek upozorňuje na skutečnost, že v důsledků specifického historického vývoje českého pohraničí stát stále vlastní většinu pozemků v horských oblastech a české lyžařské areály se tak z více než 50% své rozlohy nacházejí na pozemcích ve vlastnictví státu.

Jako paradoxní chování státu v otázce vlastnictví liniové stavby či vlastnictví pozemků pod liniovými stavbami uvádíme příklad, že pokud je stát stavebníkem (vlastníkem) liniových staveb, jako jsou silnice, nebo železnice, a jestliže se s vlastníkem pozemků nedohodne, má zákonný nástroj v podobě vyvlastnění za ceny určené zákonem. V konečném řešení tedy donutí vlastníka pozemku k tomu, aby prodal pozemek pod svojí liniovou stavbou státu. Provozovatelé lyžařských areálů, jakožto vlastníci liniových staveb v podobě lanových drah, lyžařských vleků, rozvodů zasněžovacích systémů jsou však naopak v situaci, kdy pokud mají své stavby na pozemcích ve vlastnictví státu, je s nimi jednáno tak, že stát tyto pozemky prodá formou veřejné dražby, místo toho, aby preferoval formu přímého prodeje na základě cen určených znaleckým posudkem a svým postupem tak podporoval rozvoj soukromého podnikání, turistického ruchu a preferovaných způsobů trávení volného času v příhraničních regionech a tím sekundárně i vyšší příjmy do státního rozpočtu.

Na základě všech výše uvedených argumentů Asociace horských středisek zásadně nesouhlasí s prodejem pozemků v lyžařských areálech formou veřejné dražby a naopak apeluje na to, aby v těchto případech stát vždy jednal o přímém prodeji těchto pozemků vlastníkům staveb na těchto pozemcích umístěných, a to vždy za v příslušném místě a čase obvyklou kupní cenu stanovenou na základě znaleckých posudků, což je ostatně i postup, který s ohledem na dosavadní politiku státu v dobré víře očekávali i jednotliví provozovatelé lyžařských areálů při rozsáhlých investicích do jimi provozovaných areálů. Nelze opomenout ani čistě právní rovinu dané problematiky, a je třeba poukázat na to, že předmětné pozemky státu a stavby a pozemky jiných vlastníků tvořících lyžařský areál zpravidla tvoří jeden funkční celek, jak o něm hovoří judikatura Nejvyššího soudu ČR i Ústavního soudu a Ministerstvem financí navrhovaný postup při jejich prodeji by mohl být v přímém rozporu se zájmem na zachování a rozvoji těchto funkčních celků. Rovněž nelze ignorovat ani fakt, že (i přes novelu občanského zákoníku) svědčí u podstatné části těchto nemovitých věcí v horských střediscích odlišným vlastníkům pozemků a staveb na nich umístěných vzájemné zákonné předkupní právo.

Ve Vrchlabí 20. 1. 2017

S pozdravem



za AHS ČR Libor Knot, ředitel AHS ČR