



Otevřený dopis prezidentovi ALDR

Vážený pane prezidente,

Asociace horských středisek České republiky považuje tiskovou zprávu na téma „Nový občanský zákoník umožňuje stavbu lanových drah“, kterou zveřejnila ALDR na svých webových stránkách dne 6. 6. 2014 za nepřesnou, účelovou a pro další rozvoj horských středisek v České republice nebezpečnou. Zprávu vnímáme jako vytváření alibi ALDR k dlouhodobé nečinnosti, vinou které z ALDR vystoupily největší horské areály v zemi, představující majoritní podíl trhu.

Vámi představený rozbor je velmi povrchní, popisuje pouze pojem „právo stavby“ a vůbec neřeší rizika, která s sebou „právo stavby“ přináší.

Jen na vysvětlenou:

Asociace horských středisek ČR nikdy netvrdila, že na základě tzv. „práva stavby“, nelze stavět, pouze soustavně upozorňuje, že takové investice představují značné riziko, kdy majitelé staveb, realizovaných na základě práva stavby, mohou o své investice relativně snadno přijít.

- 1) Stavba realizovaná na základě práva stavby, je fakticky od samého začátku pevně a neoddělitelně spojena s pozemkem.**

(Z hlediska práva stavba realizovaná na základě práva stavby, které je samo o sobě nemovitou věcí, je součástí práva stavby, nikoliv samostatnou nemovitou věcí; fakticky pak ale dochází k neoddělitelnému spojení samotné stavby s pozemkem.)

- 2) Právo stavby je pouze dočasné. Pokud se po zániku práva stavby vlastník pozemku s vlastníkem stavby nedohodnou na odkupu pro jednu či druhou stranu, pak je ze zákona ve výhodě vlastník pozemku a získá stavbu za polovinu ceny stanovené znaleckým posudkem.**

(Z hlediska práva je právo stavby institut, jenž je charakterizován svou dočasností. S ohledem na tuto dočasnost práva stavby se v okamžiku zániku práva stavby stane vlastní stavba umístěná na jeho základě na cizím pozemku, součástí takového pozemku. Taková stavba tedy přejde do vlastnictví vlastníka pozemku, přičemž při zániku práva stavby vlastník pozemku poskytne stavebníkovi za stavbu náhradu ve výši poloviny hodnoty stavby v době zániku práva stavby, pokud mezi stranami nedojde k odlišné dohodě. S odkazem na „liniovost“ staveb lanových drah pak vyvstává otázka, součástí kterého z více pozemků, na kterých je případně umístěna, se taková stavba stává).

- 3) Neobstojí tvrzení, že právo stavby lze sjednat na dobu 99 let. Sám jistě dobře víte, že nájemní smlouvu na více než 20 let bylo možné uzavřít jen výjimečně. A taky jistě dobře víte, že většina lanovek stojí na pozemcích více vlastníků. Jednání o možnosti zřídit právo stavby k jednotlivým pozemkům budou složité.**

- 4) Vlastníkům většiny ostatních liniových staveb poskytují dostatečnou jistotu, jak nový občanský zákoník, který inženýrské stavby, zejména vodovody, kanalizaci nebo energetická či jiná vedení, výslovně vyjímá ze zásady „povrch ustupuje půdě“, tak jejich oborová legislativa, která často určuje odlišný právní režim těchto staveb, od staveb „běžných“.**



(Za účelem, aby po zániku práva stavby nedošlo k přechodu vlastnictví stavby do vlastnictví vlastníka pozemku, nabízí se jako možné řešení zřídit výjimku v oborových zákonech.)

5) Takovým oborovým zákonem, v němž je možno zajistit takovou výjimku, je pro vlastníky lanových drah zákon č. 266/1994 Sb., o drahách.

Asociace horských středisek ČR se maximálně snaží iniciovat takovou zákonnou výjimku, která by zajistila, že v případě výstavby nových lanových drah zůstane oddělené vlastnictví stavby a pozemku. Je politováníhodné, že se ALDR v době tvorby zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku o podobný krok ani nepokusila. Zcela nepochopitelná je pak skutečnost, že ve chvíli, kdy se AHS snaží vzniklou situaci zachránit, pokouší se ALDR tyto snahy znevěrohodnit a svými nešťastnými vyjádřeními tak nepřímým způsobem tento proces narušuje.

Stejně zarážející je skutečnost, že ALDR nevyvíjí žádnou činnost v případě připravovaných změn zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Tento zákon pro vlastníky horských areálů představuje dlouhodobý problém, jak při provozování středisek, tak při získávání úvěrů na výstavbu nových lanovek. Stát na základě zmíněného zákona uzavírá nájemní smlouvy na pozemky na dobu maximálně 8 let. Banky ale, jak dobře víte, požadují nájemní smlouvy minimálně na dobu financování výstavby nových lanovek, což je v průměru 12 let. Povolení výjimky k platnosti nájemní smlouvy delší 8 let lze získat pouze na základě souhlasu Ministerstva financí ČR. Taková žádost jednoho z členů AHS leží na Ministerstvu financí ČR již řadu měsíců. Návrh změn ve znění zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, je v současné době v meziresortním připomínkovém řízení. V předloženém znění tohoto zákona je ponechána stávající právní úprava, kdy nájem pozemků ve vlastnictví státu je omezen na dobu nejvýše 8 let.

Za problematický považujeme též fakt, že v případě prodeje pozemku hodlá stát postupovat formou elektronické aukce, a to bez ohledu na skutečnost, že na pozemku stojí stavby jiného vlastníka. Tak se může stát, a to právě na základě „práva stavby“, že se ke stavbám lanovek na státních pozemcích snadno dostanou spekulanti.

Asociace horských středisek ČR do zmíněného legislativního procesu aktivně vstoupila a na tato rizika autory normy upozornila.

Díky soustavné práci odborných komisí AHS ČR a jejich argumentaci směrem k legislativcům a k institucím státní správy, se budou zástupci horských středisek účastnit příprav dalšího velmi důležitého zákona, a to „Zákona o cestovním ruchu“.

Uvedená pochybení ALDR jsou jen stručným výčtem toho, co ALDR ve své práci v minulosti zanedbala. Právě taková pochybení vedla k nespokojenosti zástupců největších horských areálů v ČR, a následně ke vzniku Asociace horských středisek ČR, nové profesní organizace, která se nezabývá pouze provozem lanových drah, ale komplexní problematikou horských středisek.

Tímto Vás současně vyzýváme, abyste tento fakt respektoval a ve vztahu ke třetím osobám nedeklaroval, že zastupujete horské areály v ČR, neboť k tomu od středisek představujících většinový podíl trhu nemáte mandát.

V Praze 10.6.2014

S pozdravem

Jiří Bis
Prezident Asociace horských středisek ČR