



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

**Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Rača
dňa 28.06.2022**

Informácia o aktuálnom stave zámeru LBG Aréna – stanovisko prenajímateľa pozemkov

Predkladateľ:

Mgr. Michal Drotován, v. r.
starosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia MZ
MČ Bratislava-Rača
2. Materiál

Zodpovedný:

Mgr. Michal Drotován, v. r.
starosta

Spracovateľ:

Mgr. Michal Drotován, v. r.
starosta

1.

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava-Rača po prerokovaní materiálu

berie na vedomie

informáciu o aktuálnom stave zámeru LBG Aréna – stanovisko prenajímateľa pozemkov

3. Materiál:

Informácia o aktuálnom stave zámeru LBG Aréna – stanovisko prenajímateľa pozemkov

Mestská časť Bratislava-Rača viacnásobne vyzvala nájomcu pozemkov spoločnosť LBG Aréna, s.r.o., aby predložili nasledovné doklady a informácie:

1. Na akú sumu je stanovený výkaz/výmer daného zámeru LBG Aréna, s.r.o. vrátane prekládky vodovodu a potoka?
2. Aký je predpokladaný harmonogram prác prekládky vodovodu a potoka, ktoré ako vynútené investície je potrebné zabezpečiť v prvej fáze výstavby?
3. Z akých zdrojov sa majú financovať dané prekládky a tiež samotná stavba LBG Arény? Žiadali sme predložiť napr. výšku a splatnosť úverového príslubu, výšku vlastných zdrojov doložených výpisom z banky a výšku iných zdrojov.

Zároveň sme požiadali spoločnosť LBG Aréna, s.r.o. o predloženie platnej bankovej záruky na 300.000 € v prospech mestskej časti Bratislava-Rača, nakoľko pôvodná banková záruka stratila platnosť dňa 05.11.2017 (teda pred viac ako 4,5 rokmi) a dodnes nebola predložená banková záruka platná od tohto dňa (podľa [registra od roku 2018](#) v účtovníctve firmy nie je ani evidovaná nejaká platba banke za takúto záruku, takúto platnú bankovú záruku neeviduje ani právny nástupca OTP Banky – ČSOB). O tom, že by existovala banková záruka v inej banke nie je žiadna informácia.

Spoločnosť LBG Aréna v žiadnom zo svojich listoch zaslaných v rokoch 2021-2022 neodpovedala ani na jednu z vyššie položených otázok.

Mestská časť Bratislava-Rača ako správca pozemkov v súhrnnej výmere 27.239 m² (čo je porovnávajúcí so znaleckým posudkom pod ihriskom Pekná cesta – pod parkoviskom sa tiež nachádza vodovod – pri cene 128,27 €/m² hodnota pozemku vo výške približne 3,5 mil. €) nemá teda k dnešnému dňu žiadnu hodnovernú informáciu o tom:

1. Akým spôsobom spoločnosť LBG Aréna, s.r.o. chce financovať danú stavbu vrátane prekládky vodovodu a potoka.
2. Aký je výkaz/výmer daného zámeru a teda akým spôsobom bola stanovaná odhadovaná cena daného zámeru.
3. Aký je harmonogram stavebných prác.
4. Zároveň spoločnosť LBG Aréna, s.r.o. do dnešného dňa (t. j. 23.06.2022) nepredložila žiadnu platnú bankovú záruku, ktorou by v zmysle uznesenia č. UZN 436/24/06/14/P ručila zabezpečením záväzku v prospech mestskej časti Bratislava-Rača vo výške minimálne 300.000 € v prípade, ak investor nesplní záväzok vybudovať multifunkčný športový areál v dohodnutej dobe (v zmysle uznesenia a zmluvy bol stanovený na 24 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia).

Zároveň uvádzame, že od apríla 2021, t. j. posledných 15 mesiacov, neprebiehajú na daných pozemkoch žiadne stavebné práce, spoločnosť LBG Aréna odmieta poskytnúť informáciu či a kedy bude pokračovať v stavebných prácach, z akých zdrojov ich bude financovať a v akom časom harmonograme.

Zároveň uvádzame, že zmluva uzatvorená medzi spoločnosť LBG Aréna, s.r.o. a Mestskou časťou Bratislava-Rača je výrazne v neprospech mestskej časti Bratislava-Rača, nakoľko ju MČ Rača v zmysle článku X. ods. 10.3 nie je oprávnená vypovedať. Je možné od zmluvy iba odstúpiť a viaceré ustanovenia sú vágne s rôznym výkladom.

V preambule je uvedené, že zmluva bola prerokovaná pracovnou skupinou a v plnom rozsahu, bez pripomienok a výhrad schválená pracovnou komisiou. Pracovnú skupinu tvorili poslanci Juraj Madzin,

Mário Khandl, Miloš Máťuš, Michal Hrdlička, Milan Andráš, prednostka Jana Pešková, zástupca hlavného mesta SR Bratislava a zástupca investora (v zmysle článku www.racaweb.sk zo dňa 6.11.2014)

V zmluve sú sporné resp. vágne napr. tieto ustanovenia – definícia čo je „stavebné povolenie“. Podľa zmluvy to znamená všetky právoplatné stavebné povolenia a iné obdobné povolenia potrebné na začatie výstavby (t. j. nie na umiestnenie stavby) stavby.

V prípade ak vychádzame z argumentácie LBG Aréna, tak podľa ich vyjadrenia stavbu začali (nie je o tom však žiaden hodnoverný dôkaz a fotodokumentácia ešte zo začiatku decembra 2020 dokazuje, že sa tam nenachádzalo ani oplatenie ani žiadne výkopy a pod.) koncom októbra 2020, v mesiacoch október a november 2020 a následne apríl 2021 až do súčasného dňa nevykonávali žiadnu stavebnú činnosť. Teda 15 z 19 mesiacov „výstavby“.

Podľa inej ich argumentácie z minulosti začali stavbu v marci 2019. Podľa ďalšej ich argumentácie nemôžu začať stavbu hlavnej budovy pred prekládkou vodovodu a potoka, napriek tomu v inom vyjadrení tvrdia, že začali hlavnú stavbu (október 2020) pred začatím prekládky vodných stavieb (december 2020). V inom písomnom stanovisku uvádzajú, že nemôžu začať stavbu z dôvodu dodatočného konania o výrube drevín, v ďalšom vyjadrení však tvrdia, že začali hlavnú stavbu (október 2020) ešte pred realizovaním daného dodatočného výrubu (november 2020). V predošlom stanovisku zase uvádzajú, že dodatočný výrub nebráni začatiu výstavby, na čo neskôr tvrdia zase opak.

Neexistuje teda zo strany spoločnosti LBG Aréna ustálený ani termín dátumu začatia stavby, rovnako tak zo spoločnosti LBG aréna nie je ustálený ani počet dní, ktoré uplynuli z lehoty dvoch rokov na vybudovanie a skolaudovanie stavby LBG Arény a dokonca LBG Aréna, s.r.o. na priamu žiadosť prenajímateľa Mestskej časti Bratislava-Rača (list z 10.5.2022) odmietla odpovedať na ustálenie právnej istoty, ktorý dátum je možné považovať za začatie stavby a koľko z lehoty na vybudovanie 2 rokov k dnešnému dňu uplynulo.

Spoločnosť LBG Aréna, s.r.o. vo viacerých listoch (napr. dňa 9.12.2019) uvádzala, že „pred realizáciou samotnej stavby musia byť uskutočnené prekládky“. Tieto prekládky sa do dnešného dňa neuskutočnili a spoločnosť LBG Aréna, s.r.o. do dnešného dňa nepredložila ani harmonogram prác ani ich financovanie. BVS, a.s. sa jasne vyjadrila a podpísala to spoločnosť LBG Aréna, s.r.o. aj v zmluve, že prekládku budú platiť oni. Rovnako tak je to v prípade Račianskeho potoka a SVP, š.p.

Podľa článku 5.3 má byť záväzok vo forme bankovej záruky s tým, že banková záruka stráca platnosť a účinnosť momentom vybudovania stavby (to znamená v zmysle pojmov kolaudácia stavby). Zároveň je v článku 1.1 uvedené, že banková záruka tvorí prílohu č. 1 zmluvy.

Nakoľko bankovú záruku je možné vydať iba na dobu určitú, spoločnosť LBG Aréna, s.r.o. argumentuje, že splnila podmienku 1.1 predložením bankovej záruky platnej do 05.11.2017 – tento termín však ani teoreticky nemohol postačovať kompletne povoľovacie konanie – EIA, územné konanie, stavebné konania, samotná výstavba a kolaudácia, nakoľko majetkový vzťah k všetkým potrebným pozemkom na výstavbu mala spoločnosť LBG Aréna, s.r.o. až dodatkom č. 1, ktorý bol podpísaný dňa 27.6.2016.

Prílohy:

Príloha č. 1: Prvotná žiadosť o prenájom pozemkov spoločnosti LBG Aréna, s.r.o. zo dňa 18.3.2014 – v danej žiadosti žiadnym spôsobom nie je vydokladované financovanie daného zámeru, podľa prešetrenia sa k dnešnému dňu v archíve mestskej časti Bratislava-Rača nenašiel za viac ako 8 ročné obdobie (marec 2014- jún 2022) žiaden relevantný doklad o spôsobe financovania daného zámeru. Zároveň nebol nájdený ani dokument, že spoločnosť LBG Aréna, s.r.o. písomne predložila ku dňu podania žiadosti o vydanie územného rozhodnutia vyhlásenie ohľadom výšky a splatnosti úverového prísľubu, ako aj výšky vlastných zdrojov (doložených výpisom z banky) a výšky iných zdrojov. (čl. 5.4 zmluvy).

Príloha č. 2: Jedna z informácií o napredovaní zámeru z dňa 14.06.2019, kde sa uvádza, že prvoradé sú realizované prekládky vodovodu a potoka a že musia byť realizované súčasne.

Príloha č. 3: Zmluva s BVS, kde je v bode 6.2. uvedené, že náklady na preložku verejného vodovodu znáša budúci odovzdávajúci (LBG Aréna, s.r.o.) ako osoba, z podnetu ktorej sa preložka uskutoční.

Príloha č. 4: Nájomná zmluva medzi SVP, š.p. a LBG Aréna, s.r.o.