JUDr. Miroslav Pinkas
Advokát

Obec Malá Skála
k rukám p. M. Rezlera, starosty
Malá Skála

Dne 22.6. 2015

Věc : vyjádření - k existence kempu v rámci areálu „Žlutá plovárna“

K dotazu ohledně možného postupu a argumentaci obce ve věci „ umístění kempu na pozemcích obce v areálu Žlutá plovárna“ provozovaného „podnájemcem“ spol. SUNDISK s.r.o. (s ohledem na stížností občanů v této lokalitě), podávám následující vyjádření :

1/ v dané věci lze ze strany obce posuzovat tuto problematiku především ze dvou aspektů, a to jednak s ohledem na soukromoprávní předpisy, tedy zejména s ohledem na oprávněnost (a možnost) užívání dotčených pozemků provozovatelem tábořiště k tomuto účelu, a dále pak s ohledem na veřejnoprávní předpisy, tedy zda stávající tábořiště bylo zřízeno a je provozováno v souladu a za podmínek obecně závazných právních předpisů.

2/ pokud se týká hodnocení zřízeného tábořiště (kempu) z hlediska dodržování příslušných veřejnoprávních předpisů, lze vycházet zejména z prováděcích předpisů ke stavebnímu zákonu, a to zejména z vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vyhl. č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby atd.

V tomto smyslu je pak třeba vyhodnotit zejména otázky, zda se jedná „o sportovní tábořiště“ či „ubytovací zařízení“ a dále zda zřízení takového „kempu“ vyžaduje nějaké veřejnoprávní povolení (územní rozhodnutí) apod.

Z prováděcích předpisů ke stavebnímu zákonu pak lze dovodit, že s ohledem na charakter a způsob užívání (viz např. i inzerovaná nabídka na internetových stránkách provozovatele tábořiště či tabule u tábořiště s označením „Tábořiště Žlutá plovárna“) je takové tábořiště veřejné, a tedy ubytovacím zařízením zařazeným do kategorie ostatní ubytovací zařízení (slouží pro krátkodobé ubytování hostů v rámci sezónní turistiky).

V daném případě tak lze mít za to, že zřízení takového tábořiště vyžaduje (vyžadovalo) územní posouzení a rozhodnutí stavebního úřadu.

3/ soukromoprávní posouzení spočívá zejména v tom, zda v daném případě zřízení takového tábořiště na pozemcích, jež jsou ve vlastnictví obce, je v souladu s nájemní smlouvou ze dne 15.3.1996 uzavřenou mezi obcí Malá Skála, jako pronajímatelem a spol. Žlutá plovárna s.r.o., jako nájemcem.

Ze smluvního vztahu uzavřeného mezi obcí a společností Žlutá plovárna s.r.o. v roce 1996 pak vyplývá, že předmětné pozemky lze užívat k účelu, který souvisí s předmětem

Sídlo: Jablonec nad Nisou, 28.října 14, zapsaný v seznamu ČAK č. 6468
Adresa: 466 01 Jablonec nad Nisou, poštovní přihrádka 131 **Tel., Fax :** 483 316 384
miroslav.pinkas@seznam.cz

JUDr. Miroslav Pinkas
Advokát

podnikání nájemce společnosti Žlutá plovárna s.r.o. (viz čl. III. nájemní smlouvy), z čl. VII. pak mimo jiné vyplývá, že nájemce je povinen užívat pouze ke sjednanému účelu (odst. 1), a že pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce na pozemcích vystaví lehké dřevěné stavby pro účely provozování Slunečních lázní (odst. 3).

V žádném případě pak ze smluvního ujednání (z textu smlouvy) nevyplývá, že pozemky byly pronajaty (a mohou být využity) za účelem zřízení tábořiště. Tento záměr nevyplývá ani z rozhodnutí společnosti Žlutá plovárna s.r.o., kde je obec společníkem. Využití pro tento účel neumožňovala (nezmiňovala) ani „ duplicitní (neplatná) „ nájemní smlouvy uzavíraná v roce 2007 přímo mezi obcí, jako pronajímatelem, a spol. SUNDIS s.r.o., jako nájemcem, kdy budoucím záměrem bylo využití pozemků pouze pro zřízení lanového centra. Naopak lze konstatovat, že obec již pro daný účel a podporu tohoto záměru již v minulosti pozemky „vyčlenila“ a přenechala do užívání v jiné lokalitě v rámci provozování autokempu Ostrov.

ZÁVĚR :

S ohledem na shora uvedené, a zejména s ohledem na podklady, které má obec k dispozici, lze mít za to, že :

1. ke zřízení tábořiště a k využití pozemků pro zřízení tábořiště (tedy ke změně účelu nájemní smlouvy) by byl třeba výslovný souhlas obce, jakožto vlastníka dotčených pozemků, a tento chybí,
2. využitím pozemků pro tábořiště byl překročen účel nájmu, jak byl sjednán v nájemní smlouvě z r. 1996, a v tomto smyslu je nájemní smlouva ze strany spol. Žlutá plovárna s.r.o. (smluvního partnera obce) porušována,
3. zřízení tábořiště neodpovídá záměrům obce v rámci využití a regulace území, když v obci je již pro tento účel určena jiná lokalita (Autokemp Ostrov Malá Skála), kde je možné stanovat a je k tomu vytvořeno potřebné zázemí, včetně zázemí hygienického,
4. zřízení tábořiště nebylo řádně posuzováno či povoleno postupem dle veřejnoprávních předpisů, když obec (jakožto vlastník dotčených pozemků i obec jako účastník řízení) se k záměru zřízení tábořiště vůbec nevyjadřovala, resp. neměla možnost se vyjádřit.

Pokud obec s ohledem na stížnosti občanů a zatížení dané lokality se zřízením tábořiště nesouhlasí, je na místě nájemce pozemků – společnost Žlutá plovárna s.r.o. upozornit na porušování nájemní smlouvy a vyzvat ji k okamžitému zjednání nápravy a odstranění tohoto stavu. Od reakce nájemce (a provozovatele tábořiště) pak bude závislý další postup.

Tolik k této věci.

JUDr. Miroslav Pinkas, advokát

Sídlo: Jablonec nad Nisou, 28.října 14, zapsaný v seznamu ČAK č. 6468
Adresa: 466 01 Jablonec nad Nisou, poštovní přihrádka 131 **Tel., Fax :** 483 316 384
miroslav.pinkas@seznam.cz