



– organizačný odbor –

Odbor mestského majetku  
Mestský úrad v Prešove  
Hlavná 73  
080 01 PREŠOV

Váš list číslo / zo dňa:

Naše číslo:

Vybavuje / linka

Prešov:

O./P./2011/8980/Fn

JUDr. Beáta Findišová  
051/3100158

17.5.2011

## VEC

### Predloženie stanoviska

Na základe Vašej žiadosti o vypracovanie právneho stanoviska, či vykonané zmeny v nájomnej zmluve uzatvorenej medzi mestom Prešov a Tatran Prešov spol. s.r.o. Prešov znevýhodnili mesto Prešov uvádzame:

#### **Skutkový stav:**

Mestské zastupiteľstvo v Prešove uznesením č. 568/2010 zo dňa 28.7.2010 schválilo pod bodom 5. dlhodobý nájom Mestskej športovej haly na dobu 25 rokov za cenu 40 000 €/rok s účinnosťou od 1.1.2010 za podmienok uvedených v návrhu NZ, ktorá tvorí prílohu uznesenia pre TATRAN Prešov, spol. s.r.o., Holého 3, 080 01 Prešov, IČO: 36475807 ako prípad osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov na podporu športu.

Dňa 22.9.2009 požiadal konateľ spoločnosti TATRAN PREŠOV, spol. s.r.o. o úpravu nájomnej zmluvy z dôvodu, aby v budúcnosti nedochádzalo k ich rôznym výkladom.

Na základe uznesenia mestského zastupiteľstva a uvedenej žiadosti konateľa, štatutári zmluvných strán uzatvorili dňa 30.9.2010 „Zmluvu o nájme nehnuteľnosti“. Text uzavretej zmluvy o nájme nehnuteľnosti (ďalej len „dotknutá zmluva“) oproti návrhu zmluvy o nájme nehnuteľnosti (ďalej len „návrh zmluvy“), ktorá je súčasťou uznesenia mestského zastupiteľstva je odlišná v týchto častiach:

#### **Zmena č. 1:**

Článok III Nájomné:

**3.4 Za nedodržanie termínu úhrady výšky nájomného prenajímateľ v zmysle Občianskeho zákonníka účtuje úrok z omeškania za každý deň omeškania vo výške o 8 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania nájomcu s platením nájomného.**

zmena na

3.4 Za nedodržanie termínu úhrady výšky nájomného prenajímateľ v zmysle Občianskeho zákonníka účtuje **úrok ročný z omeškania** vo výške o 8 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania nájomcu s platením nájomného.

**Zmena č. 2:**

Článok IV Práva a povinnosti zmluvných strán:

**bod 4.2 písm. g): Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť dohodu s prenajímateľom na bezplatnom využívaní predmetu nájmu na akcie organizované alebo spoluorganizované prenajímateľom, resp. usporadúvané s účasťou prenajímateľa alebo pod jeho záštitou, a to vo vopred dohodnutých termínoch.**

zmena na

Bod 4.2. písm. g) znie: Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť dohodu s prenajímateľom na bezplatnom využívaní predmetu nájmu na akcie organizované alebo spoluorganizované prenajímateľom, resp. usporadúvané s účasťou prenajímateľa alebo pod jeho záštitou, a to vo vopred dohodnutých termínoch *najviac však na štyri akcie ročne.*

**Zmena č. 3:**

**Bod 4.2 písm. h): Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť dohodu s prenajímateľom na bezplatnom využívaní Hádzanárskej haly na Nábřežnej ulici v Prešove, ktorej vlastníkom je nájomca, na akcie organizované alebo spoluorganizované prenajímateľom, resp. usporadúvané s účasťou prenajímateľa alebo pod záštitou, a to vo vopred dohodnutých termínoch.**

zmena na

Bod 4.2 písm. h) znie: Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť dohodu s prenajímateľom na bezplatnom využívaní Hádzanárskej haly na Nábřežnej ulici v Prešove, ktorej vlastníkom je nájomca, na akcie organizované alebo spoluorganizované prenajímateľom, resp. usporadúvané s účasťou prenajímateľa alebo pod záštitou, a to vo vopred dohodnutých termínoch *najviac však na štyri akcie ročne.*

**Zmena č. 4:**

**Bod 4.5: Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, ak ide o využívanie predmetu nájmu v súlade s čl. II bod 2.1; inak len s písomným súhlasom prenajímateľa. Súhlas prenajímateľa k prenechaniu predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe podľa prvej vety sa považuje za udelený podpísaním tejto nájomnej zmluvy.**

zmena na

Bod 4.5 znie: Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, ak ide o využívanie predmetu nájmu v súlade s čl. II bod 2.1; *a to v prípade podnájmu hotelovej, reštauračnej časti nehnuteľnosti ako aj priľahlých chodieb a parkovacích plôch;* inak len s písomným súhlasom prenajímateľa. Súhlas prenajímateľa k prenechaniu predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe podľa prvej vety sa považuje za udelený podpísaním tejto nájomnej zmluvy.

### Zmena č. 5:

**Bod 4.9:** Zmluvné strany sa dohodli, že finančné prostriedky, ktoré bude nájomca investovať do predmetu nájmu v zmysle bodu 4.2 písm. b), budú započítané voči dohodnutému ročnému nájomnému uvedenému v bode 3.1 tejto zmluvy, maximálne do výšky 40.000 € ročne s prihliadnutím na celú dobu nájmu.

### zmena na

**Bod. 4.9** Zmluvné strany sa dohodli, že finančné prostriedky, ktoré bude nájomca investovať do predmetu nájmu v zmysle bodu 4.2 písm. b), budú započítané voči dohodnutému ročnému nájomnému uvedenému v bode 3.1 tejto zmluvy, maximálne do výšky 40.000 € *ročne postupne po celú dobu nájmu.*

### **Právny stav:**

Použité právne predpisy:

Zákon SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

Zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Občiansky zákonník

Zákon SNR č. 116/1990 zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Zb., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Prešov č. 139/2005, ktorými sa určujú Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Prešov v znení Všeobecne záväzného nariadenia mesta Prešov č. 155/2006 (ďalej len „Zásady“).

Podľa zákona o obecnom zriadení majetok obce sa má zveľaďovať a zhodnocovať a vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať. Možno ho použiť najmä na verejné účely, na podnikateľskú činnosť a na výkon samosprávy obce.

Podľa zákona o majetku obce, orgány obce a organizácie sú povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia. Zásady, ktoré určí obecné zastupiteľstvo, okrem iného upravujú postup prenechávania majetku do užívania.

Podľa článku III. Zásad, mesto môže veci, ktoré dočasne nepotrebuje na plnenie svojich úloh (neupotrebitelný a prebytočný majetok) prenechať nájomnou zmluvou inej právnickej alebo fyzickej osobe, a to zásadne odplatne. Uzatváranie týchto zmlúv patrí do rozhodovacej právomoci primátora. Prenajatý majetok mesta nemôže nájomca prenajímať inému subjektu bez písomného súhlasu mesta.

Podľa zákona o majetku obce, pri prenechávaní majetku obce do nájmu z dôvodu osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, nie je obec povinná použiť ustanovenia § 9a ods. 1 až 3 a 5 až 7 zákona o majetku obci, t. j. nepostupuje spôsobom obchodnej verejnej súťaže. Osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený a zámer prenajať majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schválením nájmu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke.

Zmluva je dvoj (viac) stranný právny úkon, na ktorom sa zmluvné strany dohodnú. Právny úkon musí byť okrem iného určitý a zrozumiteľný. Určitý je vtedy, keď nie je rozporný jeho obsah alebo keď prípadný rozpor možno odstrániť výkladom alebo použitím dispozitívnych ustanovení zákona namiesto neurčitých častí prejavu. Zrozumiteľnosť právneho úkonu znamená, že jeho adresáti sú schopní pochopiť výrazové prostriedky použité na vyjadrenie právneho úkonu.

V § 3 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov sa uvádza, že prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len "nájomca") zmluvou o nájme (ďalej len "zmluva"). Nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené. Zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, dobu, na ktorý sa nájom uzaviera. Pri nebytových priestoroch v objektoch, s ktorými hospodári bytová organizácia založená národným výborom, možno zmluvu na určitý čas uzavrieť najdlhšie na dva roky, pokiaľ osobitný zákon neustanovuje inak. Ak zmluva neobsahuje náležitosti podľa predchádzajúcich viet, je neplatná.

#### **K jednotlivým zmenám v dotknutej zmluve:**

Podľa znenia § 3 ods. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, s účinnosťou od 1. januára 2009 je výška úrokov z omeškania o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Od 13.5.2009 je výška základnej úrokovej sadzby ECB 1 %. Výška úroku z omeškania v súčasnosti predstavuje 1 % + 8 percentuálnych bodov, čiže 9 %. Úroky môžu byť ročne, polročne, mesačne, denne. Ak úrok nie je uvedený podľa akejkoľvek skratky, malo by ísť o ročný úrok.

Skutočnosť, že zmluvné strany zmenili úrokové obdobie z „denne“ na „ročne“ sa javí na prvý pohľad ako zjavná nevýhoda pre jednu zo zmluvných strán – prenajímateľa.

Dohoda strán o výške úrokov odchýlna od vyššie uvedeného právneho predpisu občianskeho práva, je neplatná. Ak by zmluvné strany v dotknutej zmluve ponechali formuláciu „**úrok z omeškania za každý deň omeškania vo výške o 8 percentuálnych bodov vyššej**“, takáto dohoda by predstavovala úrok z omeškania vo výške 3285 % p.a. Aj napriek tomu, že zmluvne stanovená výška úrokov z omeškania má motivovať zmluvnú stranu plniť svoj záväzok riadne a včas, návrh zmluvy v tejto časti prekračuje všetky právne zásady.

Najvyšší súd Slovenskej republiky v jednom zo svojich rozhodnutí uvádza, že zmluvne dohodnutá výška úrokov z omeškania vo výške 1 % z dlžnej sumy denne je v rozpore so zásadou poctivého obchodného styku.

Zmena v obsahu dotknutej zmluvy uvedená pod č. 2 a 3 akceptuje rovnaké postavenie zmluvných strán a ich právnu istotu. Neurčité ustanovenie v návrhu zmluvy neviaže na seba povinnosť zmluvných strán dojednať vyšší počet akcií ako je počet akcií dojednaných v dotknutej zmluve. To, či dojednanie „najviac však na štyri akcie ročne“ je objektívne, nemožno posúdiť z právneho hľadiska.

Doplnenie formulácie „a to v prípade podnájmu hotelovej, reštauračnej časti nehnuteľnosti ako aj priľahlých chodieb a parkovacích plôch;“ sa vzťahuje na podnájom hotelovej a reštauračnej časti s príslušenstvom, kedy prenajímateľ dotknutou zmluvou udeľuje

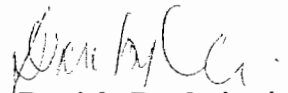
vopred súhlas na užívanie týchto nebytových priestorov tretími osobami, čím sa predchádza vydávaniu individuálne určeným súhlasom.

Formulácia v návrhu zmluvy „s prihliadnutím na celú dobu nájmu“ oproti formulácií v dotknutej zmluve „postupne po celú dobu nájmu“ je zjavne neurčitá.

Postačujúca , určitá a zrozumiteľná by bola formulácia „Zmluvné strany sa dohodli, že finančné prostriedky, ktoré bude nájomca investovať do predmetu nájmu v zmysle bodu 4.2 písm. b), budú započítané voči dohodnutému ročnému nájomnému uvedenému v bode 3.1 tejto zmluvy, maximálne do výšky 40.000 € ročne.“

S pozdravom

Ing. Daniela Dzubajová  
vedúca odboru

  
**Ing. Daniela Dzubajová**  
vedúca odboru