



Univerzita Komenského v Bratislave
Právnická fakulta

Šafárikovo nám. 6
P. O. BOX 313
810 00 Bratislava

Dekanát

Mestský úrad Banská Bystrica

Dátum: **19 -12- 2022** PR-1

Číslo
prílohy: **PR 13332/2022**

Prílohy/listy: Vybavuje:

Mesto Banská Bystrica
Mestský úrad
Československej armády 26
974 01 Banská Bystrica

Váš list číslo/zo dňa
20221484/14.10.2022

Naše číslo
PLP 060/2022 AIII/1

Vybavuje/linka

Miesto a dátum odoslania
Bratislava 09.12.2022

Vec: Právne stanovisko

Vážený pán primátor,

v prílohe si Vám dovoľujem poslať Právne stanovisko k možnostiam skončenia nájomného vzťahu, ktorý vznikol na základe Nájomnej zmluvy č. 526/2007EM-SM zo dňa 15.10.2007 v znení Dodatkov č. 1 a 2 vypracované na základe objednávky Mesta Banská Bystrica.

S úctou

doc. JUDr. Eduard Burda, PhD.
dekan





Mesto Banská Bystrica
Mestský úrad
Československej armády 26
974 01 Banská Bystrica

Naše číslo
PLP 060/2022 AIII/1

Miesto a dátum odoslania
Bratislava 09.12.2022

Vec: Právne stanovisko k možnostiam skončenia nájomného vzťahu, ktorý vznikol na základe Nájomnej zmluvy č. 526/2007EM-SM zo dňa 15.10.2007 v znení Dodatkov č. 1 a 2.1

A. Skutkový stav²

Zmluvné strany uzatvorili dňa 15.10.2007 Nájomnú zmluvu č. 526/2007/EM-SM v súlade s ustanoveniami § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka (ďalej aj ako „Zmluva o nájme“). Nájom nehnuteľností bol schválený Uznesením Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici č. 68/2007-MsZ zo dňa 29. mája 2007. Zmluvné ustanovenia boli menené Dodatkom k zmluve č. 1 zo dňa 27.04.2009 a Dodatkom č. 2 zo dňa 29.10.2010.

B. Predložené dokumenty zo strany objednávateľa stanoviska

1. Nájomná zmluva č. 526/2007/EM-SM zo dňa 15.10.2007 s čiastočným znením Príloh č. 1 až 4.
2. Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici č. 68/2007-MsZ zo dňa 29. mája 2007.
3. Dodatok č. 1 k Nájomnej zmluve č. 526/2007/EM-SM zo dňa 29.4.2009 s Prílohou č. 1.
4. Dodatok č. 2 k Nájomnej zmluve č. 526/2007/EM-SM zo dňa 29.10.2010.
5. Správa hlavného kontrolóra o vykonanej následnej finančnej kontrole č. 13/2009 zo dňa 9.3.2010.
6. Uznesenie KR PZ v BB, odbor kriminálnej polície ČVS: KRP-94/2-VYS-BB-2014 zo dňa 14.2.2017.

¹ Disclaimer: Stanovisko je výsledkom posúdenia Univerzity Komenského v Bratislave, Právnickej fakulty. Pri rozhodovaní o právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach fyzických osôb alebo právnických osôb rozhodujú súdy aplikujúc zásadu voľného hodnotenia dôkazov. Vzhľadom na tieto skutočnosti sa názory prezentované v tomto stanovisku nemusia zhodovať s názormi príslušných súdov v prípadnom súdnom konaní.

² Pri vypracovaní právneho stanoviska vychádzame výlučne z predložených dokumentov zo strany objednávateľa a informácií verejne dostupných na relevantných internetových portáloch. Nedisponujeme konkrétnymi skutkovými okolnosťami priebehu výkonu práv a povinností zo strany nájomcu počas trvania zmluvného vzťahu, z tohto dôvodu sú niektoré časti stanoviska formulované hypoteticky.





7. Audit nákladov v súvislosti s Nájomnou zmluvou č. 526/2007/EM-SM zo dňa 12.9.2018.
8. Súpis vykonaných prác – rekapitulácia objektov stavby zo dňa 30.6.2010.
9. Predloženie položkovitého rozpočtu preinvestovanej čiastky... zo dňa 30.7.2010.
10. Žiadosť o prekontrolovanie reálnosti faktúr zo dňa 6.8.2010.
11. Predloženie dokladov a správa o technicky ukončených a skolaudovaných stavebných objektoch zo dňa 10.4.2012.
12. Faktúry vystavené spoločnosťou SIMSTAL spol. s r.o. pre odberateľa AQUALAND Slovakia s.r.o. spolu s príslušnými súpismi vykonaných prác za obdobie od 30.10.2008 do 21.6.2010.

C. Zadanie objednávateľa právneho stanoviska

Vypracovanie právnej analýzy existujúceho zmluvného vzťahu medzi Mestom Banská Bystrica a spoločnosťou AQUALAND Slovakia s.r.o., založenom Nájomnou zmluvou č. 526/2007EM-SM zo dňa 15.10.2007 v znení neskorších dodatkov, s cieľom komplexného posúdenia tohto zmluvného vzťahu z hľadiska jeho platnosti od počiatku, posúdenia splnenia zmluvných záväzkov zo strany nájomcu a zadefinovania reálnych právnych možností ukončenia tohto zmluvného vzťahu, ako aj následných potenciálnych finančných dopadov na mesto Banská Bystrica pre prípad, že k takémuto ukončeniu zmluvného vzťahu bude existovať reálny právny titul a spôsob.



Obsah právneho stanoviska

Úvod – základné východiská právneho stanoviska	4
1 Predmet nájmu a právny režim, ktorým sa spravuje vzťah medzi zmluvnými stranami	4
1. 1 Záver	11
2 Posúdenie platnosti Zmluvy o nájme a jej Dodatkov	12
2. 1 Posúdenie zákonnosti procesu vzniku Zmluvy o nájme aj z pohľadu dodržania zákonných predpokladov pre hospodárenie s majetkom obcí	14
2. 2 Posúdenie povinnosti zverejniť zmluvu podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií)	16
2. 3 Posúdenie povinnosti zapísať nájomné právo do katastra nehnuteľností	16
2. 4 Právne následky potenciálnej neplatnosti Zmluvy o nájme	17
3 Doba nájmu a analýza možných spôsobov ukončenia nájomného vzťahu uzatvoreného na dobu určitú	19
3. 1 Doba nájmu	19
3. 2 Analýza možných spôsobov ukončenia nájomného vzťahu uzatvoreného na dobu určitú	19
3. 3 Skončenie nájmu uplynutím doby, na ktorý bol dohodnutý (ak nedôjde k predĺženiu zo zákona) a dohodou zmluvných strán	20
3. 4 Skončenie nájmu dohodou	21
3. 5 Skončenie nájmu výpoveďou	22
3. 6 Skončenie nájmu odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa	23
3. 6. 1 Zákonné dôvody pre odstúpenie od zmluvy	25
3. 6. 2 Zmluvné dôvody pre odstúpenie od zmluvy	27
3. 6. 3 Nároky zmluvných strán ohľadom vykonaných investícií	34
3. 7 Záver	37



Úvod – základné východiská právneho stanoviska

Predmetom analýzy sú zákonné a zmluvné ustanovenia týkajúce sa nájmu, konkrétne **ustanovenia o možnostiach ukončenia nájomného vzťahu založeného Zmluvou o nájme**. Pre správne posúdenie veci je nevyhnutné zadať predmet nájmu a dobu trvania nájmu, a to za účelom stanovenia právneho režimu, ktorým sa bude právny vzťah medzi nájomcom a prenajímateľom v zmysle predloženej Zmluvy o nájme spravovať. **Od právneho režimu sa odvíjajú možnosti ukončenia právneho vzťahu a prípadné vyporiadanie nárokov medzi prenajímateľom a nájomcom.**

Súčasná právna úprava týkajúca sa nájomných vzťahov je pomerne komplikovaná. Základnú právnu úpravu predstavuje Občiansky zákonník, ktorý nájom upravuje v ustanoveniach § 663 – 723. Ustanovenia § 663 - 684 Občianskeho zákonníka predstavujú **všeobecnú právnu úpravu nájomnej zmluvy (*lex generalis*)**, ktorá sa aplikuje v prípadoch, ak je predmetom nájmu individuálne určená vec, ktorá nie je predmetom osobitnej právnej úpravy (napr. byt³, nebytový priestor⁴ alebo pozemok definovaný ako poľnohospodárska pôda⁵). Všetky ďalšie ustanovenia predstavujú osobitné právne úpravy (*leges speciales*), ktorých aplikácia má prednosť pred aplikáciou všeobecných ustanovení (*lex specialis derogat legi generali*). Na otázky neriešené osobitným zákonom sa budú vzťahovať ustanovenia Občianskeho zákonníka ako všeobecného právneho predpisu. Na to, aby sa právny vzťah spravoval osobitnými ustanoveniami, či už Občianskeho zákonníka alebo osobitného zákona, je však nevyhnutné, aby predmet nájmu spadal pod zákonnú definíciu, na ktorú sa osobitné ustanovenia, resp. osobitné právne predpisy, vzťahujú.

1 Predmet nájmu a právny režim, ktorým sa spravuje vzťah medzi zmluvnými stranami

Zmluvné strany uzavreli dňa 15.10.2007 Nájomnú zmluvu č. 526/2007/EM-SM, ktorú podriadili režimu Občianskeho zákonníka. Zmluva o nájme v článku I, ktorý je označený ako „Predmet a účel“, v ods. 1 uvádza: „*Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností uvedených v čl. I, bod ,2 tejto zmluvy*“. Zmluva o nájme v článku I ods. 2 ďalej uvádza: „*Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti:*

- *areál plážového kúpaliska, pozemky parc. č. – CKN:*
 - 3442/4 – *ostatná plocha o výmere 10886 m²,*
 - 3442/5 – *ostatná plocha o výmere 391 m²,*
 - 3446/1 – *ostatná plocha o výmere 36716 m²,*
 - 3446/2 – *ostatná plocha o výmere 2130 m²,*

³ Nájom bytu sa spravuje buď ustanoveniami § 685-716 Občianskeho zákonníka alebo osobitným zákonom č. 98/2014 Z.z. o o krátkodobom nájme bytu v znení neskorších predpisov.

⁴ Nájom nebytových priestorov sa spravuje zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

⁵ Nájom poľnohospodárskej pôdy sa spravuje zákonom č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov.



- 3446/10 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 201 m²,
- 3447 – vodná plocha o výmere 29106 m²,
- 3449 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 25 m²,
- 3451/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 40 m²,
- 3452/5 – ostatná plocha o výmere 4965 m²,

parc. č. EKN:

- časť parc. č. 687/7 – záhrada o výmere 553 m²,
- časť parc. č. 689 – ostatná plocha o výmere 256 m²,
- časť parc. č. 691 – ostatná plocha o výmere 131 m²,
- 1827/2 – záhrada o výmere 553 m²,
- časť parc. č. 1828/1 – orná pôda o výmere 7052 m²,
- 1828/2 – orná pôda o výmere 3355 m²,
- časť parc. č. 2682/1 – ostatná plocha o výmere 1043 m²,

spolu o výmere 97332 m², vedené na LV – 4073 a LV 6013 vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica, kat. územie Banská Bystrica,

- stavba súp. č. 1269 – prevádzková budova, situovaná na pozemku parc. č. CKN 3446/10, vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica na LV 4073, kat. územie Banská Bystrica,
- technologické zariadenia a hnutelné veci súvisiace s prevádzkou areálu plážového kúpaliska, ktorých zoznam tvorí prílohu č. 1 tejto nájomnej zmluvy (ďalej „predmet nájmu“).

Na základe vyššie uvedených skutočností konštatujeme, že predmet nájmu tvorí súbor hnutelných a nehnuteľných vecí, ktoré nemožno subsumovať pod žiadny z osobitných právnych režimov nájmu. Zmluvný vzťah založený Zmluvou o nájme sa tak bude spravovať ustanoveniami § 663 – 684 Občianskeho zákonníka.

Keďže je zmluva uzatváraná medzi prenajímateľom, ktorý je subjektom verejného práva v zmysle ustanovenia § 261 ods. 1 a ods. 2 písm. b) Obchodného zákonníka, a nájomcom, ktorý je podnikateľským subjektom, je potrebné zaoberať sa otázkou, či na uvedený zmluvný vzťah možno subsidiárne aplikovať aj ustanovenia Obchodného zákonníka. Potreba skúmania tejto otázky vyplýva priamo z ustanovenia § 261 ods. 9 Obchodného zákonníka, ktorý upravuje tzv. kombinované záväzkovo-právne vzťahy: „Zmluvy medzi osobami uvedenými v odsekoch 1 a 2, ktoré nie sú upravené v hlave II tejto časti zákona, a sú upravené ako zmluvný typ v Občianskom zákonníku, spravujú sa príslušnými ustanoveniami o tomto zmluvnom type v Občianskom zákonníku a týmto zákonom.“ Zmluva o nájme je absolútnou neobchodnou zmluvou neupravenou v Obchodnom zákonníku.

Právna veda i aplikačná prax sú v súčasnosti v odpovedi na túto otázku v zásade jednotné. Nižšie uvedené súdne rozhodnutia sa síce týkajú zmluvy o nájme nebytových priestorov, ale s ohľadom na skutočnosť, že zmluva o nájme nebytových priestorov, ako aj zmluva a nájme uzatvorená v súlade s ustanoveniami § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka sú



neobchodnými zmluvami, sú závery uvedené v týchto rozhodnutiach aplikované aj na situáciu, kedy sa právny vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom spravuje ustanoveniami § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka.

Križan v tejto súvislosti uvádza: „Nájomná zmluva uzatvorená medzi podnikateľmi v súvislosti s ich podnikateľskou činnosťou sa preto síce bude spravovať ZoNNP, resp. všeobecnými ustanoveniami o nájme podľa Občianskeho zákonníka, ostatné parciálne otázky, ako napr. premlčanie, náhrada škody, omeškanie a pod., sa budú riadiť ustanoveniami Obchodného zákonníka. Na právny vzťah medzi týmito subjektami sa preto bude uplatňovať kombinovaný právny režim ZoNNP, Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka.“⁶ Ústavný súd SR sa k tejto otázke vyjadril nasledovne: „Obsah zmlúv o nájme nebytových priestorov uzavretých medzi účastníkmi konania sa tak nepochybné riadi ustanoveniami zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, ale právne vzťahy vzniknuté na základe týchto zmlúv o nájme nebytových priestorov podliehajú obchodnoprávnej úprave, lebo tieto otázky možno v zmysle § 1 ods. 2 Obchodného zákonníka riešiť podľa Obchodného zákonníka. Pojem „otázka“ použitý v § 1 ods. 2 Obchodného zákonníka je potrebné vykladať ako inštitút, v tomto prípade inštitút premlčania, a úpravu tohto inštitútu v Obchodnom zákonníku je potrebné považovať za ucelenú a od Občianskeho zákonníka nezávislú úpravu.“⁷

Je však potrebné mať na zreteli, že aplikácia Obchodného zákonníka je možná len za predpokladu, že právny vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom možno subsumovať pod ustanovenie § 261 ods. 2 Obchodného zákonníka, ktoré stanovuje: „Touto časťou zákona sa spravujú takisto záväzkové vzťahy medzi subjektom verejného práva, ak sa týkajú zabezpečovania verejných potrieb alebo vlastnej prevádzky a podnikateľmi pri ich podnikateľskej činnosti.“ Subjektom verejného práva je v zmysle ustanovenia § 261 ods. 3 písm. b) Obchodného zákonníka aj obec. V mysle ustanovenia § 22 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov pod pojem obec je potrebné subsumovať aj pojem mesto. Mesto Banská Bystrica, ktoré v uvedenom právnom vzťahu vystupuje ako prenajímateľ, teda spadá pod pojem subjekt verejného práva, ako ho používa Obchodný zákonník.

Z uvedenej zákonnej dikcie vyplýva, že právny vzťah medzi subjektom verejného práva a podnikateľom sa bude spravovať režimom Obchodného zákonníka za kumulatívneho splnenia dvoch predpokladov:

1. subjekt verejného práva vstupuje do záväzkovo-právneho vzťahu, ktorý sa týka zabezpečovania verejných potrieb alebo jeho vlastnej prevádzky,
2. podnikateľ vstupuje do záväzkovo-právneho vzťahu pri v rámci svojej podnikateľskej činnosti.

⁶ KRIŽAN, M. in: DULAKOVÁ JAKÚBEKOVÁ, D., FEKETE, I., DULAK, A. a kol. Zmluvy o prenechaní veci na užívanie nájomné zmluvy, zmluva o ubytovaní, zmluva o pôžičke a výpožičke a timesharingová zmluva. 1. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2012, s. 467.

⁷ Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. IV. ÚS 70/2018 z 20. júna 2018 zverejnený v Zbierke nálezov a uznesení Ústavného súdu Slovenskej republiky pod R 26/2018.



Splnenie týchto predpokladov musí byť zrejmé už pri vzniku záväzkového vzťahu, čo vyplýva z ustanovenia § 261 ods. 1 Obchodného zákonníka, podľa ktorého táto časť zákona upravuje záväzkové vzťahy medzi podnikateľmi, ak pri ich vzniku je zrejmé s prihliadnutím na všetky okolnosti, že sa týkajú ich podnikateľskej činnosti. V nadväznosti na toto ustanovenie upravuje ustanovenie § 261 ods. 2 Obchodného zákonníka ďalšie kritériá spočívajúce v povahe subjektov, ktoré sú rozhodujúce pre podriadenosť právneho vzťahu režimu Obchodného zákonníka.

Najvyšší súd SR v rozhodnutí sp. zn. 4 Obdo 27/2007 uviedol, že je potrebné rozlišovať použitie majetku obce na verejné účely od jeho ostatného použitia na výkon samosprávy alebo podnikateľskú, príp. inú činnosť, a treba odlišovať konania, predmetom ktorých sú vzťahy vzniknuté pri plnení takých úloh obce, ktoré sú priamym zabezpečovaním verejných potrieb, alebo s ním bezprostredne súvisia, od vzťahov, ktoré vznikli pri ostatnej činnosti obce.

Obchodný zákonník bližšie nedefinuje, čo je potrebné považovať za verejnú potrebu, a jej vymedzenie je potrebné posúdiť individuálne podľa okolností konkrétneho prípadu. Slovenská aj česká súdna prax sa však vo viacerých súdnych rozhodnutiach zaoberali výkladom pojmu „**zabezpečovanie verejných potrieb**“ za účelom zistenia, či v konkrétnom prípade sú splnené podmienky pod subsumovanie záväzkovo-právneho vzťahu obce pod právny režim Obchodného zákonníka v zmysle ustanovenia § 261 ods. 2, Z relevantných súdnych rozhodnutí uvádzame tie, ktoré sa týkajú nájmu.

Za relevantné vymedzenie pojmu „**zabezpečovanie verejných potrieb**“ považujeme vymedzenie Krajským súdom v Žiline, ktorý sa týmto analýzou tohto pojmu zaoberal pomerne podrobne: „*Krajský súd vo vzťahu k postaveniu žalobcu ako obce (mesta) poukazuje na skutočnosť, že v zmysle zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení je obec charakterizovaná ako právnická osoba, ktorá samostatne hospodári s vlastným majetkom a s vlastnými príjmami, pričom jej úlohou je starostlivosť o všestranný rozvoj jej územia a potrieb jej obyvateľov. Obec tak pri výkone samosprávy robí úkony súvisiace s hospodárením s jej vlastným majetkom, zabezpečuje verejnoprospešné služby, utvára a chráni zdravé podmienky a vykonáva vlastnú investičnú a podnikateľskú činnosť v záujme zabezpečenia potrieb obyvateľov obce a jej rozvoja. Celá činnosť obce a jej orgánov tak musí smerovať k plneniu úloh obce, teda k rozvoju obce a k blahu jej obyvateľov. Obec v zmysle predpisov upravujúcich jej postavenie a hospodárenie je povinná celú svoju činnosť vykonávať vždy v širokom obecnom záujme. Ak by malo byť takéto kritérium použité aj pri zisťovaní, či sa konkrétny záväzkovo-právny vzťah obce týka uspokojovania verejných potrieb, bolo by už iba zo samotného charakteru obce a všeobecného vymedzenia jej postavenia a úloh potrebné dospieť k záveru, že zrejme predmetom každého záväzkovo-právneho vzťahu obce je v širšom rozsahu uspokojovanie verejných potrieb, teda potrieb obce a jej obyvateľov a nebolo by tak namieste v pôvodnom znení ust. § 261 ods. 2 Obchodného zákonníka zákonodarcom vymedzovať len určitý okruh záväzkovo-právnych vzťahov obce ako samosprávnej územnej jednotky, konkrétne vzťahy, ktoré sa týkajú zabezpečovania verejných potrieb a vlastnej prevádzky obce, ale*



obchodnoprávnej regulácii by podliehali všetky záväzkovo-právne vzťahy obce, nakoľko by všetky mali smerovať k naplneniu všeobecných záujmov. **Ak však zákonodarca zúžil okruh vzťahov obce ako samosprávnej územnej jednotky, ktoré podliehajú obchodnoprávnej regulácii, je potrebné v každom záväzkovom právnom vzťahu skúmať otázku, či sa jedná o vzťahy, ktoré vznikli pri plnení tých úloh obce, ktoré sú priamym zabezpečovaním verejných potrieb alebo s ním bezprostredne súvisia, od vzťahov, ktoré vznikli pri ostatnej činnosti obce.** V prejednávanej príhode z dohody uzavretej medzi sporovými stranami plynie, že jej predmetom je užívanie obecného majetku za odplatu vo forme percentuálneho nároku žalobcu na časť vybratého parkovného vo forme nájomného, teda sa jedná o nakladanie s majetkom obce, ktorého účelom je získanie finančných prostriedkov. Jedná sa tak o majetkové právo obce, plynúce zo záväzkového vzťahu, ktorý nevznikol pri zabezpečovaní verejných potrieb, ale pri nakladaní s vlastným majetkom obce.⁸

Krajský súd v Košiciach riešil otázku, či záväzkovo-právny vzťah, ktorý vznikol na základe zmluvy o nájme obecného bytu je vzťahom, ktorý spadá pod pojem zabezpečenie verejnoprávnych potrieb: „výkon samosprávy obce nie je totožný s pojmom zabezpečovania verejných potrieb. Uspokojovanie bytových potrieb obyvateľov obce formou prenajímania obecných bytov je plnením úloh obce - starostlivosť o potreby obyvateľov obce, a teda výkonom samosprávy v zmysle cit. ust. § 1 ods. 2 zákona 369/1990 Zb. v spojení s ustanovením § 4 ods. 1 a 3 citovaného zákona (zákon č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch a poplatku za výpis z registra trestov (ďalej aj zákon o súdnych poplatkoch) v znení neskorších predpisov). **Aj keď sa jedná o výkon samosprávy obce, pretože prenájom bytov a s tým súvisiacia ochrana majetku obce aj formou uplatňovania pohľadávok vzniknutých z nájomných vzťahov nepochybne je plnením úloh obce, nejde o plnenie takých úloh, ktoré sú priamym zabezpečovaním verejných potrieb.** Byty vo vlastníctve obce nie sú majetkom obce, ktorý slúži na verejné účely (ako napr. miestne komunikácie a iné verejné priestranstvá), nie sú verejne prístupné a verejne používateľné. Slúžia na uspokojovanie potrieb iba jednotlivcov, obyvateľov obce, nie však verejnosti. Prenajímanie bytov teda nie je použitím majetku na verejné účely a uplatňovanie práv zo záväzkov vzniknutých v súvislosti s prenájaním obecných bytov preto nemožno považovať za konanie vo veciach verejného a spoločensky prospešného záujmu.”⁹ Naopak, výstavba nájomných bytov je považovaná za zabezpečovanie verejných potrieb: „Súd prvej inštancie správne právne posudzoval zmluvu o dielo č. 1/2010 z 20. januára 2010 ako zmluvu o dielo podľa § 536 Obch. zák., keďže bola uzavretá medzi žalobkyňou - podnikateľkou pri výkone jej podnikateľskej činnosti a žalovanou obcou pri zabezpečovaní verejných potrieb (výstavby nájomných bytov).”¹⁰

Krajský súd v Bratislave riešil otázku týkajúcu sa nájmu pozemku obce: „Predmetné pozemky boli prenechané do nájmu za účelom zariadenia staveniska počas výstavby polyfunkčného areálu, V. T.. a za účelom rekonštrukcie verejného chodníka. [...] Z obsahu čl. I

⁸ Rozsudok Krajského súdu v Žiline zo 17.08.2017 sp. zn. 14Cob/154/2016.

⁹ Uznesenie Krajského súdu v Košiciach z 12.07.2016, sp. zn. 6Cob/280/2015.

¹⁰ Rozsudok Krajského súdu v Trnave zo 17. 03. 2020, sp. zn. 21Cob/84/2019.



bod 3 nájomnej zmluvy nemožno jednoznačne konštatovať, že by jej obsahom bolo výlučne uspokojovanie verejných potrieb, keď nájom bol dojednaný na dva účely a to zriadenie staveniska pri výstavbe polyfunkčného areálu U. O. D., v ktorom prípade nemožno hovoriť o uspokojovaní verejných potrieb, pretože nájomca si prenajal pozemky pre svoje podnikateľské zábery a druhým účelom bola rekonštrukcia verejného chodníka a teda možno hovoriť o verejnom záujme, ale obsah účelu nájmu nebol jednoznačne a výlučne zameraný na uspokojovanie verejných potrieb. [...] Z účelu predmetnej Zmluvy o nájme pozemku uvedenom v čl. I bod 3 zmluvy je zrejmé, že zo strany navrhovateľa nešlo pri uzatváraní zmluvy o plnenie takej úlohy obce, ktorá by bola priamym zabezpečovaním verejných potrieb, alebo by s ním bezprostredne súvisela, ale tento vzťah sa týka najmä podnikateľskej činnosti odporcu, ktorý mal záujem realizovať výstavbu na prenajatom pozemku a podľa názoru odvolacieho súdu týka sa aj podnikateľskej činnosti navrhovateľa, ktorý mal záujem o zisk z nájomného a skutočnosť, že súčasťou tohto zmluvného vzťahu bola aj rekonštrukcia chodníka nezakladá dostatočný súvis tohto právneho vzťahu, týkajúceho sa podnikateľskej činnosti účastníkov, so zabezpečovaním verejných potrieb tak, aby bolo možné tento vzťah považovať za týkajúci sa zabezpečovania verejných potrieb v zmysle § 261 ods. 2 Obchod. zákonníka.¹¹

Najvyšší súd Českej republiky sa k pojmu zabezpečovanie verejných potrieb vyjadril niekoľkokrát:

- „zabezpečovanie verejných potrieb zahŕňa uspokojovanie potrieb neurčitého počtu ľudí, a to bez ohľadu na to, či ide o celú spoločnosť alebo iba o jej časť. [...] Aj keď pojem zabezpečovanie verejných potrieb použitý v ustanovení § 261 ods. 2 obch. zák. je vykladaný tzv. v širších súvislostiach, dospela súdna prax (pozri už citovaný rozsudok sp. zn. 33 Odo 341/2004, rozsudok Najvyššieho súdu z 30. 11. 2011, sp. zn. 33 Cdo 4988/2009, uznesenie Najvyššieho zo 6. 3. 2012, sp. zn. 28 Cdo 1725/2011) k záveru, že **spomínaným hľadiskám nezodpovedá nájom budov, pretože prenájom budovy má predovšetkým charakter výkonu vlastníckeho práva a s verejným záujmom nesúvisí. Na záver, že ide o zmluvu, ktorej obsahom je uspokojovanie verejných potrieb, nepostačí len to, že Nájomná zmluva bola uzavretá na základe obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej podľa § 281 a nasl. obch. zák. (Porovnaj obdobne závery uvedené v rozsudku Najvyššieho súdu z 3. 4. 1997, sp. zn. 2 Odo 8/96).**“¹²
- „podnikateľskú činnosť zabezpečujúcu verejné potreby môže vykonávať ktorákoľvek právnická alebo fyzická osoba vo všetkých oblastiach národného hospodárstva, pokiaľ táto činnosť slúži verejnemu (všeobecnému) záujmu, teda záujmu všetkých právnických alebo fyzických osôb nachádzajúcich sa na území štátu či danej územnosprávnej jednotky. Takéto potreby sú zabezpečované jednotne, pre všetky subjekty, ktoré ich také na danom území môžu hromadne využívať. Ide napríklad o výstavbu a opravu vodovodov, verejných komunikácií, osvetlenia a pod. **Spomínaným hľadiskám by pre daný prípad zodpovedala výstavba predajne potravín a zmiešaného tovaru, pretože**

¹¹ Rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 20.11.2012, sp. zn. 8Co/257/2010.

¹² Uznesenie Najvyššieho súdu ČR z 14.08.2017, sp. zn. 26 Cdo 1764/2016.



takáto budova má podľa svojho stavebno-technického určenia slúžiť na predaj, teda na uspokojovanie potrieb všetkých obyvateľov obce bez ohľadu na to, kto ju prevádzkuje. Prenájom budovy však má predovšetkým charakter výkonu vlastníckeho práva a s verejným záujmom nesúvisí (na tom nič nemení skutočnosť, akým spôsobom je potom nájom nájomcom konzumovaný). Nemožno ho teda považovať ani za zabezpečovanie verejných potrieb."¹³

- „záväzkový vzťah sa netýka zabezpečovania verejných potrieb, ak jeho účelom bolo získanie finančných prostriedkov, ktoré prípadne budú následne použité na plánované investície slúžiace zabezpečeniu verejných potrieb. Finančné prostriedky poskytnuté žalovanej predstavovali zdroj, z ktorého mal byť predmet verejnej potreby dokončený, samotná verejná potreba alebo jej zabezpečovanie predmetom zmluvy nebola.“¹⁴

V zmysle citovaných rozhodnutí možno dospieť k záveru, že pojem zabezpečenie verejných potrieb vykladá súdna prax pomerne striktnie. Analýzou citovaných súdnych rozhodnutí sme tiež dospeli k niekoľkým zovšeobecňujúcim záverom:

- a) výkon samosprávnych úloh obce, tak, ako je definovaný v ustanoveniach § 4 ods. 3 zákona o obecnom zriadení, nemožno stotožňovať s pojmom zabezpečenie verejných potrieb obcou, ktorý je pojmom užším,
- b) nájom budovy, bez ohľadu na účel nájmu, súdna prax spravidla nepovažuje za zabezpečenie verejných potrieb, takýto nájom predstavuje spôsob výkonu vlastníckeho práva obce,
- c) nájom pozemku môže byť zabezpečením verejných potrieb, závisí to však od účelu, na ktorý sa pozemok ako predmet nájmu prenajíma.

Na základe vyššie uvedených skutočností je teda nevyhnutné posúdiť, či na sú na strane prenajímateľa a nájomcu splnené podmienky požadované ustanovením § 261 ods. 2 Obchodného zákonníka, a či je možné na tento právny vzťah aplikovať ustanovenia Obchodného zákonníka alebo sa tento právny vzťah bude spravovať výlučne ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

To, či sa Zmluva o nájme týka zabezpečovania verejných potrieb alebo vlastnej prevádzky Mesta Banská Bystrica budeme určovať primárne podľa obsahu Zmluvy o nájme v znení jej dodatkov a príloh.

Zmluva o nájme v ustanovení článku I ods. 4 uvádza: „**Účelom nájmu je poskytovanie športových, rekreačných služieb a služieb súvisiacich s cestovným ruchom, organizovanie športových a kultúrnych podujatí pre verejnosť.**“

Vo vzťahu k predmetu nájmu možno uviesť, že ide o rekreačné a športové zariadenie, ktoré slúži na športové a rekreačné služby a služby spojené s cestovným ruchom. V zmysle

¹³ Rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 25. 10. 2004, sp. zn. 33 Odo 341/2004, obdobne aj 8 Cdo/1725/2011 alebo 28 Cdo/4566/2010.

¹⁴ Uznesenie Najvyššieho súdu ČR z 18.02.2016, sp. zn. 33 Cdo 3953/2015.



posudzovanej Zmluvy o nájme je účel nájmu vymedzený veľmi široko, nakoľko zmluvné strany sa dohodli, že účelom nájmu je poskytovanie športových, rekreačných služieb a služieb súvisiacich s cestovným ruchom, organizovanie športových a kultúrnych podujatí pre verejnosť.

Z uvedeného ustanovenie vyplýva, že účelom nájmu nie je zabezpečovanie vlastnej prevádzky prenajímateľa. Pod pojem „vlastná prevádzka“ v zmysle uvedenom v Obchodnom zákonníku možno subsumovať činnosti, ktoré sú nevyhnutne spojené so zabezpečením každodenného chodu subjektu verejného práva pri plnení svojich úloh.

S ohľadom na ustanovenie § 261 ods. 2 Obchodného zákonníka je nevyhnutné zodpovedať otázku, či Mesto Banská Bystrica Zmluvou o nájme zabezpečuje verejné potreby.

Ustanovenie § 4 ods. 3 písm. f) stanovuje, že obec pri výkone samosprávy zabezpečuje výstavbu a údržbu a vykonáva správu miestnych komunikácií, verejných priestranstiev, obecného cintorína, kultúrnych, športových a ďalších obecných zariadení, kultúrnych pamiatok, pamiatkových území a pamätihodností obce, a podľa písm. h) utvára a chráni zdravé podmienky a zdravý spôsob života a práce obyvateľov obce, chráni životné prostredie, ako aj utvára podmienky na zabezpečovanie zdravotnej starostlivosti, na vzdelávanie, kultúru, osvetovú činnosť, záujmovú umeleckú činnosť, telesnú kultúru a šport.

Ako vyplýva z citovaných súdnych rozhodnutí, výkon samosprávnej pôsobnosti obce nemožno stotožňovať s pojmom zabezpečovanie verejných potrieb. Zabezpečenie verejných potrieb sa nepochybne dotýka aj oblasti športu a rekreácie obyvateľov, ale podľa nášho názoru pod tento pojem možno subsumovať napr. organizovanie športových podujatí, ale nie uzatvorenie nájomnej zmluvy s tým, že tieto potreby bude zabezpečovať iný subjekt. Vychádzajúc z prezentovanej súdnej praxe, sme dospeli k záveru, že uzavretím nájomnej zmluvy Mesto Banská Bystrica síce utvára podmienky na športovú činnosť a rekreáciu, čo vyplýva aj zo skutočnosti, že v Zmluve o nájme zaviazalo nájomcu predmet nájmu zrekonštruovať a modernizovať, ale samotným nájomom nezabezpečuje verejné potreby. Súdna prax nájomnej zmluvy považuje sa spôsob výkonu vlastníckeho práva, nie za zabezpečovanie verejných potrieb.

1. 1 Záver

1. Zmluva o nájme je absolútna neobchodná zmluva a z dôvodu nesplnenia zákonnej požiadavky na strane prenajímateľa uvedenej v § 261 ods. 2 Obchodného zákonníka, že tento záväzkovo-právny sa týka zabezpečovania verejných potrieb alebo vlastnej prevádzky prenajímateľa, tento právny vzťah nie je kombinovaným obchodom v zmysle ustanovenia § 261 ods. 9 Obchodného zákonníka a na tento právny vzťah sa nebudú aplikovať ustanovenia Obchodného zákonníka.



2. Právny vzťah medzi nájomcom a prenajímateľom založený Nájomnou zmluvou č. 526/2007EM-SM uzatvorenou v súlade s ustanovením § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov zo dňa 15.10.2007 sa spravuje výlučne režimom Občianskeho zákonníka.

3. Možnosti ukončenia právneho vzťahu a prípadné nároky zmluvných strán sa tak budú spravovať Zmluvou o nájme a Občianskym zákonníkom.

2 Posúdenie platnosti Zmluvy o nájme a jej Dodatkov

Platnosť či neplatnosť právneho úkonu možno posudzovať len so zreteľom na okolnosti, ktoré existovali v čase jeho vzniku. Právny úkon na to, aby bol platný, musí spĺňať základné náležitosti, ktoré sa týkajú jeho obsahu, predmetu, subjektu, formy a spôsobu vytvárania a prejavovania vôle subjektov. Vo všeobecnosti možno konštatovať, že právny úkon musí byť urobený slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne. Zároveň nesmie odporovať zákonu alebo ho obchádzať alebo sa priečiť dobrým mravom, inak je absolútne neplatný.¹⁵

Pri posudzovaní určitosti Zmluvy o nájme sme sa zamerali najmä na vymedzenie subjektov a predmetu Zmluvy. Práve v týchto obsahových náležitostiach zmluvy, pokiaľ sa vyskytne vada, má to za následok absolútnu neplatnosť celého právneho úkonu, keďže ani ostatné ustanovenia Zmluvy v takom prípade nemôžu samé o sebe obstáť.

Pokiaľ ide o **vady slobody a vážnosti vôle vyjadrenej v právnom úkone**, tie nemožno posúdiť iba z predložených písomností. Sloboda a vážnosť právneho úkonu sú také náležitosti, ktorých nedostatok nie je tretím osobám zrejmý, ale musí byť tvrdený zmluvnými stranami, nakoľko len zmluvné strany majú vedomosť o tom, či v čase, kedy bola zmluva uzatvorená, existovali vady spočívajúce v nedostatku slobody a vážnosti ich vôle, ktoré by mohli mať za následok neplatnosť Zmluvy. Rovnako to platí o právnej spôsobilosti osôb, ktoré podpísali Zmluvu.

Vo vzťahu k **spôsobilosti osôb** vystupujúcich na strane prenajímateľa a nájomcu možno dôvodne predpokladať, že ako fyzické osoby majú spôsobilosť na právne úkony v plnom rozsahu. Zároveň, na základe verejne dostupných zdrojov je zrejmé, že Ivan Saktor ako primátor mesta bol oprávnený konať v mene Mesta Banská Bystrica navonok¹⁶. V čase uzatvárania Zmluvy bol podľa výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Košice I, odd.

¹⁵ Posudzovali sme aj potenciálny výskyt dôvodov majúcich za následok relatívnu neplatnosť právneho úkonu podľa § 40a Občianskeho zákonníka. V zmluve, ani v predložených dodatkoch sme neidentifikovali takúto vadu. Zároveň dávame do pozornosti, že aj v prípade výskytu vady zmluvy, ktorá by mala za následok relatívnu neplatnosť je potrebné mať na zreteli, že právo dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu sa premlčuje vo všeobecnej 3 ročnej premlčacej lehote, ktorá plynie odo dňa urobenia právneho úkonu a nie je zachovaná ani pri zmluve, ani pri Dodatku č. 1 a Dodatku č. 2.

¹⁶ Podľa rozsudku Krajského súdu Prešov z 1. 9. 2018, sp. zn. 17Co/165/2017: „Len starosta obce má výhradné oprávnenie konať v mene obce navonok, teda prejavovať vôľu obce k tretím osobám. Starosta obce však nemá kompetenciu vytvárať vôľu obce.“



Sro, vl. č. 1973/V v mene spoločnosti AQUALAND Slovakia s.r.o. oprávnený konať konateľ. Ak bolo konateľov viac, bol oprávnený konať v mene spoločnosti každý z nich samostatne. Konateľmi spoločnosti boli v rozhodnom čase MUDr. Juraj Sninský a Ing. Peter Valach, ktorí pri uzatváraní Zmluvy konali spoločne. Spoločné konanie oboch konateľov je v súlade s úpravou konania v mene spoločnosti podľa Obchodného registra. V čase uzatvárania Dodatku č. 1, ako aj Dodatku č. 2 bol konateľom nájomcu už len MUDr. Juraj Sninský, ktorý bol oprávnený konať v mene spoločnosti samostatne.

Čo sa týka **určitosti vymedzenia predmetu nájmu**. Z hľadiska primárneho predmetu Zmluvy o nájme, tento spočíva v úprave správania sa strán zmluvného vzťahu, ktorým sa realizujú práva a povinnosti vyplývajúce z obsahu zmluvy. Napriek tomu, že v Zmluve chýba jednoznačná formulácia kopírujúca ustanovenie § 663 Občianskeho zákonníka „Nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.“ prispôsobená konkrétnemu zmluvnému vzťahu, nie je to vada spôsobujúca neplatnosť zmluvy, keď primárny predmet zmluvy je dostatočne určiteľný z ostatného obsahu zmluvy. Sekundárnym predmetom sú konkrétne majetkové hodnoty, ktoré prenecháva prenajímateľ nájomcovi za odplatu na dočasné užívanie. V posudzovanom prípade sú to nehnuteľné veci, pozemky a stavba, ktoré sú v zmluve určito identifikované údajmi korešpondujúcimi zápisom v katastri nehnuteľností. Rovnako určito, pri zohľadnení Prílohy č. 1 k Zmluve, sú identifikované technologické zariadenia a hnutelné veci súvisiace s prevádzkou areálu plážového kúpaliska.

Možno konštatovať, že v Zmluve o nájme, ako aj v jej Dodatkoch sa nevyskytuje taká vada v určitosti vymedzenia zmluvných strán a predmetu nájmu, ktorá by spôsobovala neplatnosť Zmluvy.

Ostatné obligatórne (podstatné) obsahové náležitosti nájomnej zmluvy (účel nájmu, doba nájmu, nájomné – odplatosť Zmluvy) sú v Zmluve o nájme upravené dostatočne určito. Ďalšie obsahové náležitosti Zmluvy o nájme, ktoré nemajú charakter obligatórnych, resp. nevyhnutných náležitostí by v prípade výskytu vady v ich zmluvnej úprave spôsobovali v zásade len čiastočnú neplatnosť toho ustanovenia, v ktorom sa vada vyskytne. Žiadne také ustanovenie sme pri posúdení znenia Zmluvy a Dodatkov neidentifikovali.

Dôležitým prvkom platnosti právneho úkonu, ktorý uzatvára obec, resp. mesto je splnenie kogentných požiadaviek zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení platnom a účinnom v čase uzatvorenia Zmluvy a Dodatkov, ako aj zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení platnom a účinnom v čase uzatvorenia Zmluvy a Dodatkov (ďalej tiež „zákon č. 138/1991 Zb.“ alebo „zákon o majetku obcí“). Rovnako dôležité sú aj Zásady hospodárenia s majetkom obce podľa § 9 ods. 1 zákona o majetku obcí, ktoré sme však na webovom sídle mesta našli dostupné len v znení účinnom od 1.1.2016.



2. 1 Posúdenie zákonnosti procesu vzniku Zmluvy o nájme aj z pohľadu dodržania zákonných predpokladov pre hospodárenie s majetkom obcí

Zmluva o nájme bola uzatvorená po schválení nájmu predmetných nehnuteľností Uznesením mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici z 29.5.2007, č. 68/2007 – MsZ. Mestské zastupiteľstvo na zasadnutí dňa 29.5.2007 prerokovalo a zobralo na vedomie Dôvodovú správu k návrhu na nájom majetku vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica v zmysle § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí.

Podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí v znení účinnom v čase uzatvárania Zmluvy: „Schváleniu obecným zastupiteľstvom podliehajú vždy zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľného majetku; to neplatí, ak obec je povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu.“ Podľa písm. c): „Schváleniu obecným zastupiteľstvom podliehajú vždy aj nakladanie s majetkovými právami v určenej hodnote“.

Uvedená právna úprava normovala prísnejšie požiadavky na nakladanie s majetkom obce pre prípady prevodu vlastníckeho práva. Nájom majetku obce nebol zákonom o majetku obcí osobitne upravený.¹⁷

Podľa § 11 ods. 4 písm. a) zákona o obecnom zriadení v znení účinnom v čase uzatvárania Zmluvy: „Obecné zastupiteľstvo rozhoduje o základných otázkach života obce, najmä je mu vyhradené určovať zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce a s majetkom štátu, ktorý užíva, **schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním.**“

Posudzovanú zmluvu z hľadiska jej predmetu možno považovať za jeden z najdôležitejších úkonov týkajúcich sa majetku mesta, z tohto dôvodu si kontraktačný proces vyžaduje súčinnosť primátora mesta a obecného zastupiteľstva.

Postup Mesta Banská Bystrica, ktorým došlo k prerokovaniu a schváleniu nájmu nehnuteľného majetku a následnému uzatvoreniu nájomnej zmluvy, možno na základe vyššie uvedených zákonných ustanovení považovať za zákonný. Predpokladáme, že bližšie podmienky nakladania s majetkom mesta upravené Zásadami hospodárenia s majetkom Mesta Banská Bystrica platné a účinné v čase uzatvorenia zmluvy. Vzhľadom na to, že ich znenie sme nemali k dispozícii, nie je možné splnenie tam uvedených požiadaviek posúdiť. S poukazom na vtedajšiu prax v postupoch uzatvárania nájomných zmlúv obcami sa možno domnievať, že proces uzatvárania Zmluvy o nájme bol v súlade aj s požiadavkami upravenými v Zásadách hospodárenia.

V tejto súvislosti je však otázkou platnosť Dodatku č. 1 k Zmluve o nájme, ktorý bol uzatvorený dňa 29.4.2009 a podľa nám dostupných informácií nebolo jeho znenie schválené mestským zastupiteľstvom. Z predloženého znenia Dodatku č. 1 nevyplývajú také zmeny alebo doplnenia Zmluvy, ktoré by sme považovali za jeden z najdôležitejších úkonov

¹⁷ Až účinnosťou novely zákona o majetku obcí zákonom č. 258/2009 Z. z. sa sprísnila pravidlá prenajímania majetku obce. Novela nadobudla účinnosť dňa 1.7.2009 a v ustanovení § 9a ods. 9 zákona o majetku obcí zaviedla potrebu primeraného použitia § 9a ods. 1 až 3, 5 až 7 o spôsoboch prevodu vlastníctva majetku obce aj na prenechávanie majetku obce do nájmu.



týkajúcich sa majetku mesta. Znenie Prílohy č. 1 tohto Dodatku, ktorá nahrádza Prílohu č. 3 Zmluvy obsahuje zmenu časového rozvrhu prác a rozpis investičnej náročnosti jednotlivých prác. Nemali sme k dispozícii celé znenie Prílohy č. 3 k Zmluve, ktorá bola touto Prílohou menená. Pokiaľ sa zmeny v podstatnej miere dotýka majetku mesta v rozsahu zmeny pôvodného obsahu Prílohy č. 3 k Zmluve by mohol založiť potrebu schválenia Dodatku č. 1 mestským zastupiteľstvom. Ak ku schváleniu nedošlo, Dodatok č. 1 je absolútne neplatným právnym úkonom v dôsledku rozporu so zákonom podľa § 39 Občianskeho zákonníka.

Poukazujeme aj na pomerne ustálenú rozhodovaciu prax súdov v otázke neplatnosti právnych úkonov, ktoré si vyžadujú schválenie v obecnom/mestskom zastupiteľstve, ale napriek tomu ich urobil starosta/primátor sám: „I. Ak je rozhodovanie o nakladaní s majetkom obce rozdelené medzi orgány samosprávy obce, t. j. medzi starostu a obecné zastupiteľstvo, pre platnosť právneho úkonu obce sa vyžaduje súlad medzi vôľou obce, ktorú vytvára obecné zastupiteľstvo a vyjadruje vo svojom uznesení a prejavom vôle obce navonok starostom ako jej štatutárnym orgánom. II. Obecné zastupiteľstvo má právo schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku obce a kontrolovať hospodárenie s ním aj v prípade, ak neboli schválené zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce.“¹⁸

Podobne: „Len starosta obce má výhradné oprávnenie konať v mene obce navonok, teda prejavovať vôľu obce k tretím osobám. Starosta obce však nemá kompetenciu vytvárať vôľu obce. Oprávnenie rozhodovať o majetkových veciach a vytvárať vôľu obce v súvislosti s realizáciou majetkových úkonov (aj prenájmu nehnuteľností) patrí do kompetencie obecného zastupiteľstva.“¹⁹

Na tomto mieste považujeme za vhodné do budúcnosti upozorniť aj na ustanovenie čl. VII ods. 10 Zmluvy, ktoré upravuje prednostné právo na kúpu nehnuteľností uvedených v čl. I tejto zmluvy. V uznesení mestského zastupiteľstva, ktorým bol schválený nájom nehnuteľností nie je obsiahnutý súhlas s dohodou na predkupnom práve nájomcu. „Právny úkon - uzavretie zmluvy o zriadení predkupného práva, ktorým sa obec zaväzuje, že v prípade zámeru previesť vlastnícke právo k pozemkom vo vlastníctve obce, písomne a preukázateľne upovedomí a vyzve oprávneného z predkupného práva na možnosť uplatnenia si predkupného práva k týmto pozemkom, jednoznačne možno zaradiť do skupiny právnych úkonov týkajúcich sa nakladania s majetkom obce.... úkony, ktoré si vyžadujú schválenie obecného zastupiteľstva, sú pre obec záväzné len v prípade predchádzajúceho kladného rozhodnutia tohto zastupiteľstva. Bez takéhoto predchádzajúceho schválenia starosta obce nemôže v uvedených prípadoch urobiť platný právny úkon za obec.“²⁰

¹⁸ Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo 17.02.2016, sp.zn. 1Obo/1/2015. Publikovaný v Zbierke stanovísk a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod R 90/2018.

¹⁹ Rozsudok Krajského súdu Prešov z 1. 9. 2018, sp. zn. 17Co/165/2017.

²⁰ Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 12.12.2019, sp. zn. 5Sžr/4/2018.



2. 2 Posúdenie povinnosti zverejniť zmluvu podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií)

V čase uzatvárania Zmluvy neupravoval zákon o slobode informácií výslovnú povinnosť povinných osôb, medzi ktoré patria aj obce zverejňovať zmluvy. Inštitút povinne zverejňovanej zmluvy, tak ako ho pozná súčasný slovenský právny poriadok, bol inkorporovaný do Občianskeho zákonníka a zákona o slobode informácií zákonom č. 546/2010 Z. z. účinným od 1.1.2011.

V súčasnosti každá zmluva uzatvorená obcou o nakladaní s majetkom obce je povinne zverejňovanou zmluvou podľa zákona o slobode informácií. Podľa § 5a ods. 6 a 9 tohto zákona obec zverejňuje povinne zverejňovanú zmluvu na svojom webovom sídle, a to bezodkladne po uzavretí zmluvy alebo po doručení súhlasu, ak sa na jej platnosť vyžaduje súhlas príslušného orgánu. Podľa § 47a ods. 4 Občianskeho zákonníka v znení platnom a účinnom v čase uzatvorenia Zmluvy: „Ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy alebo od udelenia súhlasu, ak sa na jej platnosť vyžaduje súhlas príslušného orgánu, zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.“

Pri lustrácii na internetovej stránke prenajímateľa sme nenašli zverejnenú ani Zmluvu o nájme a ani žiadny z jej Dodatkov. Povinnosť zverejniť Zmluvu, ako aj jej Dodatky však nebola v čase ich uzatvárania zákonom výslovne upravená, preto ich nezverejnenie nemá za následok neuzavretie zmluvy.

2. 3 Posúdenie povinnosti zapísať nájomné právo do katastra nehnuteľností

Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností v znení platnom a účinnom v čase uzatvorenia zmluvy: „Kataster nehnuteľností (ďalej len „kataster“) je geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností. Súčasťou katastra sú údaje o právach k týmto nehnuteľnostiam, a to o vlastníckom práve, záložnom práve, vecnom bremene, práve zodpovedajúcom vecnému bremenu a o predkupnom práve, ak má mať účinky vecného práva, a o iných právach a povinnostiach z vecného bremena, ak boli zriadené ako vecné práva k nehnuteľnostiam, ako aj o právach vyplývajúcich zo správy majetku štátu, zo správy majetku obcí, zo správy majetku vyšších územných celkov, **o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov** (ďalej len „právo k nehnuteľnosti“).“

Užívacie práva, medzi ktoré zaraďujeme aj nájomné práva, sa do katastra zapisujú len záznamom. Záznamom nevznikajú, nemenia sa ani nezanikajú práva k nehnuteľnostiam, len sa evidujú. Z tohto dôvodu absencia zápisu nájomného práva k pozemkom, ktoré tvoria predmet nájmu nespôsobuje neexistenciu, ani neplatnosť Zmluvy o nájme.

Právnym následkom neoznámenia zmeny údajov týkajúcich sa pozemku v rozsahu uzatvorenej nájomnej zmluvy je naplnenie skutkovej podstaty priestupku podľa § 74 ods. 1



písm. a) Katastrálneho zákona, vzhľadom na porušenie povinnosti poskytovať súčinnosť podľa § 19 písm. a) Katastrálneho zákona.

2. 4 Právne následky potenciálnej neplatnosti Zmluvy o nájme

Ak by sa preukázalo, že Zmluva o nájme, prípadne niektorý z jej Dodatkov, neboli uzavreté platne a trpia niektorou z väd spôsobujúcich absolútnu neplatnosť zmluvy, následný postup spočíva v uplatnení inštitútu zodpovednosti za bezdôvodné obohatenie. Bezodôvodným obohatením je podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka „majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.“

Ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená (napr. na základe odstúpenia od zmluvy), je podľa § 457 OZ každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal. Podľa § 458 ods. 1 a 2 OZ sa musí vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením. Ak to nie je dobre možné, najmä preto, že obohatenie spočívalo vo výkonoch, musí sa poskytnúť peňažná náhrada. Ide o synalagmatickú povinnosť, to znamená, že pokiaľ obe zmluvné strany získali z neplatnej zmluvy určitý prospech, sú obe voči sebe vo vzájomnom vzťahu veriteľ a dlžník.

V prípade absolútne neplatnej zmluvy by bezdôvodné obohatenie existovalo na oboch stranách zmluvného vzťahu. Na strane prenajímateľa existuje v rozsahu prijatej výšky nájomného zo strany nájomcu, ako aj prípadných zhodnotení predmetu nájmu. Keďže v posudzovanom prípade nedochádzalo k platbe nájomného, ale len k jeho započítaniu s výškou investícií nájomcu, bezdôvodné obohatenie na strane prenajímateľa by spočívalo v rozsahu prípadných zhodnotení predmetu nájmu po odpočítaní „nájomného“ za obdobie počas ktorého nájomca predmet nájmu užíval. Bezodôvodné obohatenie spočívajúce v investícii do cudzej nehnuteľnosti predstavuje majetkový prospech vo výške reálneho trhového zhodnotenia ceny nehnuteľnosti (t. j. vo výške rozdielu medzi hodnotou predmetu nájmu pred investíciami a po nich), nie vo výške vynaložených peňažných prostriedkov. Tento záver sa týka aj nedokončenej stavby.²¹

Na druhej strane, nájomca sa obohatil v rozsahu užívania predmetu nájmu. O obohatenie ide len vtedy, ak takýmto plnením dostal majetkovú hodnotu ten, komu bolo plnené, takže v jeho majetku došlo buď k zvýšeniu aktivít alebo k zníženiu pasív, prípadne sa jeho majetkový stav nezmenšil, hoci by sa tak za bežných okolností stalo. Plnením bez právneho dôvodu je užívanie cudzej veci bez zmluvy o nájme či iného titulu oprávňujúceho užívať cudziu vec. V takom prípade vzniká prospech tomu, kto realizuje užívateľské oprávnenie bez toho, aby sa jeho majetkový prospech zmenšil o prostriedky vynaložené v súvislosti s právnym vzťahom, ktorý zakladá právo vec užívať. Pretože taký užívateľ nie je schopný spotrebované plnenie v podobe výkonu práva užívania cudzej veci vrátiť, je povinný

²¹ Rozsudok NS ČR z 16.12.2003, sp. zn. 33 Odo 477/2003.



nahradiť bezdôvodné obohatenie peňažnou formou. Majetkovým vyjadrením získaného prospechu je peňažná čiastka, ktorá zodpovedá čiastkam vynakladaným obvykle v danom mieste a čase na užívanie obdobného predmetu nájmu, a ktorú by nájomca za obvyklých okolností bol povinný platiť podľa nájomnej zmluvy.²² Nájomca by tak mal povinnosť vydať prenajímateľovi bezdôvodné obohatenie zodpovedajúce obvyklému nájomnému za rovnaké / porovnateľné predmety nájmu.

Na strane nájomcu možno uvažovať aj o bezdôvodnom obohatení vo forme „brania úžitkov“ z predmetu neplatnej nájomnej zmluvy vo forme platieb, ktoré získava/l za využívanie predmetu nájmu na kultúrne, spoločenské a iné im podobné podujatia, s využitím zázemia na komerčné účely vyplývajúce z podnikateľských aktivít nájomcu. V tomto smere by však dokazovanie samotného nároku, ako aj jeho výšky, bolo komplikovanejšie a výsledok, v rozsahu uznania zo strany súdu, neistý.

Na vydanie bezdôvodného obohatenia sa aplikuje osobitná úprava premlčacích lehôt podľa § 107 OZ. V prípade absolútnej neplatnosti právneho úkonu plynie objektívna premlčacia lehota odo dňa poskytnutia toho, ktorého plnenia (§ 107 ods. 2 OZ: Najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky, a ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, za desať rokov odo dňa, keď k nemu došlo). Subjektívna premlčacia lehota je upravená v § 107 ods. 1 OZ tak, že právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil.

2. 5 Záver

1. Zmluva o nájme z hľadiska dodržania základných náležitostí právneho úkonu nevykazuje také vady, ktoré by mali za následok jej neplatnosť.

2. Ustanovenie čl. VII ods. 10 Zmluvy o nájme, ktoré upravuje predkupné právo nájomcu k predmetu nájmu, možno považovať za absolútne neplatné, z dôvodu jeho neschválenia mestským zastupiteľstvom.

3. Dodatok č. 1, pokiaľ v Prílohe č. 1 obsahuje také zmeny a doplnenia Zmluvy o nájme, ktoré možno považovať za jedny z najdôležitejších úkonov týkajúcich sa majetku mesta, je absolútne neplatným právnym úkonom, z dôvodu jeho neschválenia mestským zastupiteľstvom.

²² Rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky z 29.01.2008, sp. zn. 30 Cdo 68/2007.



3 Doba nájmu a analýza možných spôsobov ukončenia nájomného vzťahu uzatvoreného na dobu určitú

3. 1 Doba nájmu

Zmluva o nájme je v zmysle ustanovenia článku II ods. 1 uzatvorená na dobu určitú od 01.10.2007 do 30.09.2037, t.j. na dobu 30 rokov s opciou 10 rokov. Zmluvné strany deklarovali vôľu uzatvoriť zmluvu na dobu určitú, čo znamená, že uplynutím dohodnutej doby nájom zanikne *ex lege*. Ak má byť záväzkový vzťah platne dojednaný na dobu určitú, musí byť čas jeho trvania vyjadrený dostatočne zrozumiteľným a určitým spôsobom tak, aby mohli účastníci zmluvného vzťahu objektívne a nezameniteľne rozpoznať, kedy vzťah zanikne.²³ V prípade doby určitej je možné určiť koniec tejto doby buď konkrétnym dátumom, lehotou alebo objektívne určiteľnou právnou skutočnosťou. V posudzovanom zmluvnom vzťahu je doba trvania nájmu určená do 30.09.2037, čo je dostatočne určitý dátum a Zmluva o nájme je tak uzatvorená na dobu určitú.

3. 2 Analýza možných spôsobov ukončenia nájomného vzťahu uzatvoreného na dobu určitú

Nájomnou zmluvou vzniká medzi nájomcom a prenajímateľom záväzkovo-právny vzťah, ktorý trvá až do momentu jeho skončenia zákonom prezumovaným spôsobom. Záväzkovo-právny vzťah môže zaniknúť buď spôsobom uvedeným v zákone alebo v zmluve, ak zmluvne dohodnutý spôsob zániku právneho vzťahu nie je v rozpore s kogentnými ustanoveniami zákona.

Ak zmluva neobsahuje samostatné ustanovenia o zániku právneho vzťahu, ten sa bude riadiť ustanoveniami zákona, v tomto prípade:

- a) primárne ustanoveniami § 663 – 684 Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú nájomnú zmluvu vo všeobecnosti,
- b) ustanoveniami Občianskeho zákonníka o zániku záväzkovo-právnych vzťahov. Keďže Zmluva o nájme nie je kombinovaným obchodom, Obchodný zákonník sa na tento právny vzťah aplikovať nebude.

Vzťah medzi ustanoveniami uvedenými v bode a) a bode b) je vzťah špeciálneho a všeobecného. Ustanovenia § 663 – 684 sú ustanoveniami špeciálnymi, ktoré majú prednosť pred ustanoveniami všeobecnými, ktorými sú ustanovenia § 559 – 587 (*lex specialis derogat legi generali*). Ak špeciálne ustanovenia nejakú otázku neriešia, použije sa úprava všeobecná.

V súvislosti s ukončením nájmu niektorým zo spôsobov vyžadujúcich si prejav vôle zo strany prenajímateľa, si dovoľujeme poukázať na osobitosti týkajúce sa ukončenia nájomného vzťahu v prípade, ak je prenajímateľ obcou/mestom. Kompetenciu rozhodnúť

²³ Uznesenie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 5M Cdo 16/2012 zo dňa 23.novembra 2012.



o ukončení právneho vzťahu má mestské zastupiteľstvo, nie primátor mesta. Primátor mesta, ako štatutárny orgán, následne túto vôľu prejavuje navonok, do podoby výpovede, ktorá musí byť doručená nájomcovi. Obdobne Krajský súd Prešov: „Samotné doručenie uznesenia obecného zastupiteľstva o výpovedi z nájmu bez ďalšieho nie je účinným vypovedaním nájomného vzťahu, pretože túto výpoveď neurobil štatutárny orgán. [...] Len starosta obce má výhradné oprávnenie konať v mene obce navonok, teda prejavovať vôľu obce k tretím osobám. Starosta obce však nemá kompetenciu vytvárať vôľu obce. Oprávnenie rozhodovať o majetkových veciach a vytvárať vôľu obce v súvislosti s realizáciou majetkových úkonov (aj prenájmu nehnuteľnosti) patrí do kompetencie obecného zastupiteľstva, ktoré obecné zastupiteľstvo tak, ako sa to stalo v prejednávanej veci prijatím uznesenia o vypovedaní nájmu z nájomnej zmluvy so žalovaným, prejavilo úmysel ukončiť nájomný vzťah. Túto vôľu navonok prejavuje starosta obce. Zastupiteľstvo obce nemôže len autoritatívnym výrokom o ukončení nájomného vzťahu tento nájomný vzťah ukončiť. Vo vzťahu k tretím osobám sa táto vôľa prejavuje úkonmi (právnymi úkonmi) starostu obce, ktorý v rámci prijatej vôle obce má vykonať úkon smerujúci k dosiahnutiu cieľa vôle prijatej obecným zastupiteľstvom. V takom prípade však tento právny úkon navonok musí mať určitú formu a musí obsahovať prejavenie vôle, ktorú navonok prejavuje vo vzťahu k žalovanému starosta obce. Obyčajné zaslanie výpisu z uznesenia obecného zastupiteľstva nie je jednostranným právnym úkonom vypovedania nájomného vzťahu starostom obce, teda nezakladá práva a povinnosti, ako z platného právneho úkonu vypovedania nájmu.“²⁴

3. 3 Skončenie nájmu uplynutím doby, na ktorý bol dohodnutý (ak nedôjde k predĺženiu zo zákona) a dohodou zmluvných strán

Nájomnú zmluvu možno uzatvoriť na dobu určitú alebo na dobu neurčitú. Rozdiel v dobe trvania nájomného vzťahu sa prejavuje najmä v spôsobe zániku tohto právneho vzťahu. Osobitné spôsoby zániku nájomnej zmluvy vo vzťahu k dobe trvania nájmu upravuje Občiansky zákonník nasledovne:

- a) ak zmluva uzavretá **na dobu určitú**, v zmysle ustanovenia § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.²⁵
- b) ak je zmluva uzavretá **na dobu neurčitú**, v zmysle ustanovenia § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka možno ju zrušiť, ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, iba výpoveďou.

Zmluva o nájme v článku XI upravuje možnosti skončenia nájmu:

²⁴ Rozsudok Krajského súdu Prešov z 1. 9. 2018, sp. zn. 17CO/165/2017.

²⁵ Ustanovenie § 676 v ods. 2 upravuje aj tzv. konkludentné predĺženie nájmu. Analýza predmetného ustanovenia však nie je predmetom zadania.



- v zmysle ods. 1 sa nájom skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný, t.j. dňa 30.09.2037. Zmluvné strany si v článku II ods. 1 dohodli opciu 10 rokov. Zmluvné strany si opciu zadefinovali v článku II ods. 1 nasledovne „*Opciou sa rozumie právo prednostného nájmu v prospech nájomcu prenajať si predmet nájmu na ďalších 10 rokov bezprostredne nadväzujúcich po uplynutí doby nájmu.*“ Článok II ods. 2 zároveň uvádza: „*Práva a povinnosti zmluvných strán, ktorými sa zaväzujú v tejto zmluve, ako aj podmienky nájmu upravené v zmluve, nie sú záväzné v prípade uplatnenia opcie uvedenej v bode 1 tohto článku.*“ Zmluvné strany si žiadne ďalšie podmienky k opcii neupravili. Zo znenia uvedeného zmluvného ustanovenia vyplýva, že právo uplatniť si opciu patrí nájomcovi a že zmluvné podmienky nájmu a práva a povinnosti, si zmluvné strany môžu upraviť nanovo, odlišne od súčasnej Zmluvy o nájme.
- v zmysle ods. 2 pred uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný, sa nájom môže skončiť **dohodou účastníkov** alebo **odstúpením od zmluvy** z dôvodov uvedených v zmluve.

3. 4 Skončenie nájmu dohodou

Zmluva o nájme v ustanovení článku XI ods. 3 uvádza: „Účastníci môžu ukončiť nájom založený touto zmluvou uzatvorením písomnej dohody v ktorej dohodnú deň skončenia nájmu. V dohode o skončení nájmu účastníci vysporiadajú alebo dohodnú spôsob vysporiadania všetkých vzájomných nárokov pochádzajúcich z tejto zmluvy.“ Odsek 6 toho istého článku ďalej uvádza: „Po skončení nájmu v prípadoch uvedených v bode 2 písm. a), b) tohto článku nájomca nie je oprávnený od prenajímateľa požadovať úhradu nákladov vynaložených na predmet zmluvy (investície).“ Zmluva o nájme definuje pojem investície v článku I ods. 5 nasledovne: „Investíciami sa v tejto nájomnej zmluve rozumie technické zhodnotenie (rekonštrukcia a modernizácia, stavebné úpravy, prístavby a nadstavby) a výstavba nových stavieb v rozsahu predloženého materiálu „Modernizácia plážového kúpaliska Banská Bystrica“ v zmysle prílohy č. 3 tejto zmluvy.“

Dohoda je dvojstranný právny úkon, ktorý musí spĺňať všetky náležitosti právneho úkonu, najmä musí byť uzatvorená slobodne a vážne tak zo strany nájomcu, ako aj prenajímateľa. Dôvod pre ukončenie nájmu dohodou nemusí byť v dohode uvedený. Právny vzťah možno ukončiť dohodou len v prípade, ak sa na tom zmluvné strany dohodnú. Prenajímateľ môže nájomcovi navrhnúť ukončenie zmluvného vzťahu dohodou, avšak v prípade, ak nájomca neprejaví vôľu takýto návrh prenajímateľa prijať, prenajímateľ môže ukončiť zmluvný vzťah len jednostranným právnym úkonom - odstúpením od zmluvy.

Ak sa zmluvné strany dohodnú na ukončení nájmu, zmluvný vzťah zaniká dňom, ktorý bude v dohode o ukončení nájmu uvedený ako deň zániku nájmu. Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v prevádzkyschopnom stave (článok IV ods. 2 písm. f) Zmluvy o nájme). Pokiaľ ide o vzájomné vysporiadanie nárokov vo vzťahu k investíciám, ktoré nájomca vynaložil na predmet nájmu, ten si zmluvné strany určili



tak, že nájomca „nie je oprávnený od prenajímateľa požadovať úhradu nákladov vynaložených na predmet zmluvy (investície).“

V tejto súvislosti si dovoľujeme poukázať na skutočnosť, že pre prípad ukončenia nájmu dohodou pred uplynutím doby nájmu, Zmluva o nájme neupravuje spôsob naloženia s investíciami, ktoré sa nájomca zaviazal uskutočniť na predmetu nájmu. Zmluva o nájme v článku IV ods. 2 písm. f) v znení Dodatku č. 2 uvádza: „v prípade skončenia nájmu uplynutím doby nájmu a pri odstúpení od zmluvy z dôvodu podstatného porušenia zmluvy nájomcom v prípadoch uvedených v zmluve, sa nájomca zaväzuje všetky investície uvedené v prílohe č. 3, ktoré budú vynaložené v priestoroch predmetu nájmu, týmto previesť do majetku Mesta Banská Bystrica formou daru, pričom technický stav budov podlieha primeranému opotrebeniu. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade, ak nájomca prekročí sumu 3 319 391 EUR ako celkovú investičnú náročnosť investícií uvedených v prílohe č. 3 upravenej a v Dodatku č. 1 označenej ako Príloha č. 1, zaväzuje sa odovzdať všetky investície uvedené v prílohe č. 3 upravenej v tomto Dodatku a označenej ako príloha č. 1 prenajímateľovi formou daru bez ohľadu na prevýšenie sumy 3 319 391 EUR.“

Nájomca má povinnosť previesť investície do majetku Mesta Banská Bystrica len v prípade ukončenia nájmu uplynutím doby alebo odstúpením od zmluvy z dôvodu podstatného porušenia zmluvy. V prípade, ak sa zmluvné strany dohodnú na ukončení nájmu, je potrebné aby si v dohode upravili aj povinnosť previesť vynaložené investície do majetku Mesta Banská Bystrica.

3. 5 Skončenie nájmu výpoveďou

Výpoveď je jedným z dôvodov zániku záväzku, v prípadoch, ak tak ustanoví zmluva alebo zákon. Výpoveď možno definovať ako jednostranný adresovaný právny úkon, ktorý spôsobuje zánik záväzkovo-právneho vzťahu uplynutím výpovednej doby. Právnym následkom uplynutia výpovednej doby je zánik všetkých subjektívnych práv a povinností, ktoré tvoria obsah záväzkového vzťahu založeného zmluvou; okrem tých, ktorých trvanie si strany osobitne vymienili aj po účinnosti výpovede (napr. povinnosť mlčanlivosti alebo povinnosť vykonať opatrenia na odvrátenie škody). Nároky, ktoré vznikli pred účinnosťou výpovede, ostávajú zachované (napr. nárok na náhradu škody, na zaplatenie zmluvnej pokuty a pod.). Akékoľvek plnenie, ktoré si počas trvania záväzkového vzťahu zmluvné strany poskytli, sa následne nepovažuje za bezdôvodné obohatenie, pretože k zániku zmluvy výpoveďou nedochádza s účinkami *ex tunc*, ako je to napríklad pri odstúpení od zmluvy.²⁶

V prípade uzavretia nájomnej zmluvy na dobu určitú je nájomca chránený tak, že zákon explicitne v ustanoveniach upravujúcich nájomnú zmluvu všeobecne, neupravuje možnosť takýto právny vzťah ukončiť výpoveďou. Zákonná právna úprava nájomnej zmluvy v Občianskom zákonníku v § 663 – 684 stanovuje, že vypovedať možno len nájomnú

²⁶ SEDLAČKO, F. In: ŠTEVČEK, M. a kol. Občiansky zákonník II. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2204.



zmluvu uzavretú na dobu neurčitú.²⁷ Nakoľko v uvedenom ustanovení nie je daný výpovedný dôvod, takúto zmluvu môže nájomca, aj prenajímateľ vypovedať aj bez uvedenia dôvodu. Na druhej strane, z dispozitívnej povahy ustanovenia § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka²⁸ vyplýva, že iné spôsoby zániku nájomnej zmluvy uzatvorenej na dobu určitú si môžu zmluvné strany dohodnúť priamo v nájomnej zmluve.

Nájomca a prenajímateľ sa môžu dohodnúť aj na ukončení právneho vzťahu výpoveďou, a to s uvedením výpovedného dôvodu alebo bez uvedenia výpovedného dôvodu. Ak však takéto osobitné ustanovenie v konkrétnej nájomnej zmluve nie je, platí právna úprava skončenia nájmu v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Ide nielen o ustanovenia upravujúce nájom vo všeobecnosti (§ 663 – 684), ale aj o všeobecné ustanovenia o zániku záväzku (§ 559 – 587).

Vo všeobecnosti je zánik záväzku výpoveďou v zmysle ustanovenia § 582 Občianskeho zákonníka prípustný len v prípade, ak ide o zmluvu uzavretú na dobu neurčitú, ktorej predmetom je záväzok na nepretržitú alebo opakovanú činnosť, alebo záväzok zdržať sa určitej činnosti alebo strpieť určitú činnosť. **Vo všetkých ostatných prípadoch musí byť možnosť zániku záväzku výpoveďou uvedená buď v samotnom zákone alebo v konkrétnej zmluve.** Vo vzťahu k nájomnej zmluve obdobne konštatuje aj Najvyšší súd ČR: „Aj nájom na dobu určitú môže skončiť výpoveďou, ak je podľa § 676 ods. 1 obč. zák. dohodnutá. Ak nie je pritom dohodnutá výpovedná lehota, riadi sa jej dĺžka ustanovením § 677 ods. 2 obč. zák.; začiatok a koniec výpovednej lehoty určujú všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o behu lehôt. Neuvedenie výpovednej lehoty vo výpovedi z nájmu podľa § 676 ods. 1 obč. zák. nespôsobuje neplatnosť výpovede.“²⁹

Nakoľko predložená Zmluva o nájme neobsahuje ustanovenia o zániku nájmu výpoveďou, tento právny vzťah nemožno ukončiť výpoveďou.

3. 6 Skončenie nájmu odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa

Odstúpenie od zmluvy je v rámci občiansko-právnych vzťahov všeobecne upravené v ustanovení § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktoré normuje: „Od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.“

Odstúpenie od zmluvy možno definovať ako jednostranný právny úkon, ktorým niektorý z účastníkov právneho vzťahu spôsobuje zánik tohto právneho vzťahu za splnenia predpokladu, že je skutočne daný zákonom alebo zmluvou stanovený dôvod pre dostúpenie od zmluvy. Odstúpiť možno iba od platnej zmluvy.

²⁷ Pre ilustráciu, pri nájme bytu Občiansky zákonník pripúšťa možnosť vypovedať aj zmluvu uzavretú na dobu určitú, ak existuje zákonom daný výpovedný dôvod. § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka totiž nerozlišuje, či ide o nájom bytu na dobu určitú alebo na dobu neurčitú. V zmysle uvedeného ustanovenia nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

²⁸ Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

²⁹ Rozsudok Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 20 Cdo 2685/99 zo dňa 27. septembra 2002, publikovaný v Sbíre soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu pod číslom R 26/2002.



Základným predpokladom pre to, aby odstúpenie od zmluvy spôsobilo zánik právneho vzťahu je, že musia skutočne existovať a byť naplnené dôvody pre odstúpenie od zmluvy. Tieto dôvody musia byť subsumované pod konkrétny zákonný alebo zmluvný dôvod pre odstúpenie od zmluvy. Ako uvádza Krajský súd v Bratislave: „aj keď § 679 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka neustanovuje priamo, aby v odstúpení bol uvedený dôvod, resp. všetky dôvody odstúpenia, tak uvedené ustanovenie predpokladá, že odstúpiť možno len z konkrétnych dôvodov, ktoré musia byť preskúmateľné; odstúpenie od zmluvy podľa § 679 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka je tak obligatórne kauzálnym právnym úkonom. Uvedenie dôvodu odstúpenia je imanentnou súčasťou jednostranného odstúpenia od nájomnej zmluvy podľa § 679 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka a bez jeho uvedenia nie je možné pokladať toto odstúpenie za právne perfektné. Špecifikácia dôvodov odstúpenia od nájomnej zmluvy podľa § 679 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka je dôležitá pre následné vymedzenie predmetu konania pred súdom pri skúmaní splnenia hmotnoprávných podmienok na platné odstúpenie od zmluvy. [...] Skutočnosti tvoriace skutkový základ nespôsobilosti domu na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, či jeho zdravotnej závadnosti (ktoré predstavujú niektorý zo skutočne existujúceho dôvodu na platné odstúpenie od nájomnej zmluvy) musia korešpondovať s jednoznačne uvedenými dôvodmi v písomnom odstúpení od nájomnej zmluvy, ktoré nemôžu byť pozmeňované a ľubovoľne modifikované podľa (aktuálnych) potrieb nájomcu napríklad aj vo vzťahu k možnosti posúdenia zachovania premlčacej doby pre každý jeden konkrétny dôvod odstúpenia od zmluvy. Nepostačuje preto, ak za súčasnej existencie niektorého z dôvodov odstúpenia nájomca uvedie, že odstupuje od nájomnej zmluvy podľa § 679 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka z dôvodu, že predmet nájmu prestal byť spôsobilý na riadne užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu, avšak dôvod odstúpenia kauzálny nekonkretizuje.“³⁰ Obdobne Najvyšší súd SR: „Odstúpenie od zmluvy sa uskutočňuje vo všetkých zákonom alebo zmluvou stanovených prípadoch jednostranným, druhému účastníkovi adresovaným právnym úkonom, prejavujúcim vôľu zrušiť zmluvu týmto spôsobom na základe uznaného dôvodu. Je nevyhnutné, aby zmluvná strana, ktorá chce prejsť vôľu smerujúcu k zániku záväzku odstúpením, jednoznačne vymedzila dôvod, pre ktorý od zmluvy odstupuje s vymedzením konkrétnej zmluvnej povinnosti, ktorá bola druhou stranou určitým konaním alebo nekonaním porušená. Iba ak sú splnené tieto požiadavky, nastanú predpokladané účinky odstúpenia od zmluvy v podobe zániku zmluvného záväzku. S ohľadom na sankčný charakter inštitútu odstúpenia je nevyhnutné, aby druhej zmluvnej strane bol známy dôvod odstúpenia.“³¹

Pokiaľ ide o **právne následky odstúpenia od zmluvy**, § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka ustanovuje, že sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak. Keďže ide o dispozitívnu právnu normu, zmluvné strany sa môžu dohodnúť, aké právne následky odstúpenie od zmluvy spôsobí. Ak sa nedohodnú, nastupujú zákonom predpokladané právne následky. Zákonným právnym

³⁰ Rozsudok Krajského súdu v Bratislave, sp. zn. 3Co/241/2014 zo dňa 26.1.2017.

³¹ Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 30.11. 2016, sp. zn. 3Obdo/61/2016, uverejnený v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod číslom R 62/2017.



následkom je, že zmluva sa zrušuje od počiatku, *ex tunc*, a ak strany už podľa zmluvy plnili, vyporiadajú sa medzi sebou podľa zásad o bezdôvodnom obohatení³² alebo podľa osobitných ustanovení Občianskeho zákonníka či osobitného zákona.

V posudzovanej veci máme jednak zákonom dané dôvody pre odstúpenie od zmluvy, a jednak zmluvne dohodnuté dôvody pre odstúpenie od zmluvy. Právo odstúpiť od zmluvy môže patriť nájomcovi alebo prenajímateľovi. **Vzhľadom na zadanie sa v nasledujúcej časti zameriame na možnosť odstúpenia od zmluvy zo strany prenajímateľa.**

V prípade prenajímateľa je možné odstúpenie od zmluvy z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku, ale tiež v Zmluve o nájme, ktorá možnosť odstúpenia prenajímateľa od nájomnej zmluvy zakotvuje v niekoľkých zmluvných ustanoveniach, ktoré uvádzame ďalej v texte.

3. 6. 1 Záonné dôvody pre odstúpenie od zmluvy

Nakoľko sa právny vzťah medzi zmluvnými stranami spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka, pre odstúpenie od zmluvy je potrebné analyzovať ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.

Prvým zákonným dôvodom pre odstúpenie od zmluvy je **porušenie povinností týkajúcich sa podnájmu**. Podľa § 666, ods. 2 Občianskeho zákonníka: „Ak nájomca dá vec do podnájmu v rozpore so zmluvou, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy.“ Zmluva o nájme v čl. V ods. 1 stanovuje: „Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu ktorejkoľvek tretej osobe s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pokiaľ táto zmluva neustanovuje niečo iné. Odsek 2 stanovuje: „Súhlas prenajímateľa uvedený v ods. 1 sa nevyžaduje, ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretím osobám u ktorých bude podnájom využívaný na organizovanie kultúrnych a spoločenských podujatí, reklamnú a propagačnú činnosť, poskytovanie rekreačných, reštauračných a ubytovacích služieb, služieb rýchleho občerstvenia a požičovne, či predaja športových, detských a odevných potrieb a hračiek, suvenírov a podobných tovarov s výnimkou prípadu uvedenom v bode 3 tohto článku. Odsek 3 ďalej stanovuje: „V prípade že nájomca prenechá celý predmet nájmu do podnájmu tretím osobám vyžaduje sa písomný súhlas prenajímateľa.“

Článok V stanovuje pravidlá týkajúce sa prenechania predmetu nájmu do podnájmu tretím osobám. Ak by nájomca dal predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu, tretím osobám v rozpore s ustanoveniami tohto článku, prenajímateľovi by vzniklo právo odstúpiť od Zmluvy.

Prenajímateľ môže tiež odstúpiť od zmluvy, ak je naplnená hypotéza právnej normy uvedená v § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka, a teda, ak:

- **nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí**

³² § 457 Občianskeho zákonníka: Ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.



značná škoda – tento dôvod odstúpenia od zmluvy sa viaže na porušenie povinnosti nájomcu užívať vec riadne a viaže sa nielen na správanie nájomcu, ale aj na správanie sa tretích osôb, ktorým nájomca umožnil/umožňuje užívanie predmetu nájmu alebo nimi užívanie predmetu nájmu strpel/trpí. Užívanie veci musí dosiahnuť takú intenzitu, že prenajímateľovi buď vzniká škoda (tu vzniká nájomcovi povinnosť túto škodu nahradiť) alebo existuje reálna hrozba vzniku značnej škody. Pojem značná škoda Občiansky zákonník ani občianskoprávny predpis nedefinuje, preto sa táto skutočnosť bude posudzovať vždy individuálne. **Z odbornej literatúry je však zrejmé, že pojem "značná škoda" je v občianskom práve sporný. "Značnú škodu" síce vymedzuje Trestný zákon, jeho aplikácia na občianskoprávne vzťahy však nemôže byť automatická,** keďže číselne vyjadrená výška značnej škody určená Trestným zákonom môže byť vyššia ako hodnota samotnej prenajatej veci (min. 266 eur x 100 = 26 600 eur).³³ Občiansky zákonník vyžaduje pre platné odstúpenie od nájomnej zmluvy dodržať zo strany prenajímateľa povinnosť prenajímateľa nájomcu písomne upozorniť na vadné správanie. Upozornenie má predpísanú písomnú formu, obsah upozornenia je daný jeho účelom, mal by teda obsahovať najmä vytýkané spôsoby užívania predmetu nájmu. Toto správanie musí byť v upozornení popísané a upozornenie musí obsahovať možnosť odstúpenia od zmluvy. § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka nepredpisuje lehotu medzi daným upozornením a odstúpením od zmluvy. Táto lehota by mala byť taká, aby sa mohlo posúdiť správanie sa nájomcu po doručení upozornenia, teda či nájomca prestal s vytýkaným užívaním predmetu nájmu. Aj nájomca po doručení upozornenia upustí od vadného správania, dôvod pre odstúpenie od zmluvy zaniká.

- **nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného, a ak je táto doba kratšia ako tri mesiace, do troch mesiacov** – v tomto prípade ide o situáciu, kedy sa nájomné uhrádza v jednotlivých splátkach.
- **s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba prenajatú vec vypratať** – tento dôvod sa viaže na nehnuteľné veci³⁴. Ide o prípady, kedy správny orgán alebo súd právoplatne rozhodne o povinnosti vypratať prenajatú vec. Správny orgán môže nariadiť vypratanie stavby napr. podľa ustanovenia § 96 Stavebného zákona.³⁵ Súd nariadi vypratanie veci spravidla pri neoprávnenom zásahu do

³³ doc. JUDr. Denisa Dulaková Jakúbeková, PhD.: **K celkovému konceptu návrhu novely Občianskeho zákonníka a k vybraným otázkam právnej úpravy nájmu**, Súkromné právo / Ročník 2018 / Vydanie 6/2018.

³⁴ Vychádzame z pojmu vypratanie veci, ktoré právna teória i právna praxe viaže na nehnuteľnosť. V prípade hnutelných vecí nejde o vypratanie veci, ale vydanie veci.

³⁵ Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

§ 96:

(1) Ak je stavba v takom stave, že bezprostredne ohrozuje život alebo zdravie osôb, nariadi stavebný úrad užívateľom stavby jej vypratanie; odvolanie proti rozhodnutiu nemá odkladný účinok. Ak ide o stavbu



vlastníckeho práva. Táto hypotéza predpokladá, že vypratanie vecí je nariadené prenajímateľovi, ktorý takto fakticky stráca možnosť vec prenajímať, nakoľko vypratáním vecí, ktorá je predmetom nájmu, sa zvyčajne znemožňuje aj jej užívanie. Nie je však vylúčené, že vec bude možné užívať aj po jej vyprataní. Nevyhnutným predpokladom pre odstúpenie od zmluvy je existencia právoplatného rozhodnutia o povinnosti vec vypratať. Až následne môže prenajímateľ od nájomnej zmluvy odstúpiť.

3. 6. 2 Zmluvné dôvody pre odstúpenie od zmluvy

Pokiaľ ide o jednotlivé povinnosti nájomcu, porušenie ktorých môže konštituovať vznik práva prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy, **analýza zmluvných povinností nájomcu sa podstatne odlišuje od analýzy zákonných ustanovení**. V rámci interpretácii zákonných ustanovení možno vychádzať z jednotlivých metód výkladu právnych noriem, pričom nejde len o výklad subjektívny, ale o výklad podporený názormi vyjadrenými v právnej vede i aplikačnej, najmä súdnej praxi. Ústavný súd ČR v jednom zo svojich rozhodnutí však konštatuje, že „*interpretácia zmluvy má v porovnaní s interpretáciou zákona rad špecifik*.“³⁶

Pri interpretácii zmluvných ustanovení je táto interpretácia subjektom iným, ako je zmluvná strana, limitovaná tým, že tento subjekt môže toto ustanovenie interpretovať výlučne podľa ich jazykového vyjadrenia. Vo všeobecnosti platí, že pojmom použitým v zmluve by sa mal pripisovať taký význam, ktorý im pripisuje osoba v obvyklom postavení adresáta právneho úkonu. Občiansky zákonník v ustanovení § 35 ods. 2 Občianskeho práva však stanovuje interpretačné pravidlo, podľa ktorého „*Právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom*.“

V prípade pochybnosti o obsahu právneho úkonu je mimo jazykového prejavu rozhodujúcim prvkom vôľa účastníkov tohto právneho úkonu, ktorú v prípade sporu bude skúmať spravidla súd ako orgán oprávnený rozhodovať spory vznikajúce z občianskoprávnych vzťahov. Ústavný súd SR k tomu uviedol: „*interpretácia zmlúv ako prejavu autonómnej normotvorby účastníkov súkromno-právnych vzťahov je zásadne úlohou všeobecných súdov*.“³⁷ Taktiež sa vyjadril k interpretácii zmlúv: „*Text zmluvy je len prvotným priblížením sa k významu zmluvy, ktorý si chceli jej účastníci svojím konaním stanoviť. Doslovný*

obsahujúcu byty, stavebný úrad upovedomí vlastníka stavby, aby užívateľom ohrozenej stavby zabezpečil bytovú náhradu,9) ak nedôjde dobrovoľnému vyprataniu, aby zabezpečil vykonanie rozhodnutia.

(2) Rozhodnutie o vyprataní stavby podľa odseku 1 možno oznámiť ústne; písomné vyhotovenie tohto rozhodnutia sa musí bezodkladne doručiť.

(3) Stavebný úrad nariadi vypratanie stavby aj vtedy, ak je to potrebné na vykonanie neodkladných zabezpečovacích prác, nevyhnutných úprav a údržby, ktoré sám nariadil. Postupuje pri tom primerane podľa odseku 1.

³⁶ Nález Ústavného súdu ČR, sp. zn. I.ÚS 625/03 zo dňa 14. apríla 2005. Rovnaké závery uvádza aj nález Ústavného súdu SR, sp. zn. I.ÚS 242/2007 zo dňa 1. januára 2009.

³⁷ Nález Ústavného súdu SR, sp. zn. I.ÚS 242/2007 zo dňa 1. januára 2009.



výklad textu zmluvy môže, ale nemusí byť v súlade s vôľou konajúcich strán. Ak vôľa zmluvných strán smeruje k inému významu a ak sa podarí vôľu účastníkov procesom hodnotenia skutkových a právnych otázok ozrejmiť, má zhodná vôľa účastníkov zmluvy prednosť aj pred doslovným významom textu nimi formulovanej zmluvy. Vôľa je vnútorným stavom konajúcej osoby, ktorý nie je bezprostredne prístupný interpretovi právneho úkonu, a nie je interpretom tohto právneho úkonu poznateľný. **Z vonkajších okolností spojených s podpisom a realizáciou zmluvného vzťahu preto treba hľadiť hlavne na vôľu, ako aj na okolnosti spojené s podpisom zmluvy a následné konanie účastníkov po podpise zmluvy.**"³⁸ Najvyšší súd ČR dopĺňa, že „na výklad obsahu vôle môže slúžiť aj širší kontext konania účastníkov vrátane ich predchádzajúcich krov, ak z nich možno usudzovať obsah ich vôle.“³⁹

V zmysle aktuálnych tendencií v európskom súkromnom práve je potrebné viac prihliadať práve na autonómiu zmluvných strán a naplnenie zamýšľaného obsahu zmluvy pred formálnym odmietnutím poskytnutia ochrany takémuto právneho vzťahu, ktorý účastníci z hľadiska obsahu ich vôle alebo právnych väd prejavili navonok.⁴⁰ Uvedené platí za predpokladu, že vôľa prejavená účastníkmi právneho úkonu nie je v rozpore s jazykovým prejavom.

Zmluva o nájme v článku IX ods. 2 stanovuje, že pred uplynutím dohodnutej doby nájmu sa nájom môže skončiť „odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v zmluve“.

Zmluva o nájme obsahuje niekoľko ustanovení, ktoré umožňujú prenajímateľovi odstúpiť od zmluvy. Ide o nasledujúce ustanovenia a dôvody:

1. Článok III ods. 11 uvádza: „v prípade porušenia povinností uvedených v bode 3, 4 tohto článku má prenajímateľ právo na odstúpenie od zmluvy, ak nájomca uvedenú povinnosť nesplní ani v dodatočnej lehote určenej prenajímateľom.“
2. Článok IV ods. 3 uvádza: „V prípade, že nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť uvedenú v bode 2 tohto článku bude sa to považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy a zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od tejto zmluvy alebo právo prenajímateľa uplatniť si od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 600 000,- Sk, ak nie je v tejto zmluve dohodnuté inak. Ustanovením o zmluvnej pokute nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.“
3. Článok IV ods. 10 uvádza: „V prípade, že nájomca nepreukáže preinvestovanie čiastky vo výške minimálne 3 319 391 EUR v rámci realizácie investícií podľa časového harmonogramu uvedeného v prílohe č. 3 upravenej a v Dodatku č.1

³⁸ Tamtiež.

³⁹ Rozsudok Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 28 Cdo 1726/2002 zo dňa 30.mája 2003.

⁴⁰ Mitterpachová, J.: § 35 [Realizácia a výklad právneho úkonu]. In: Bajánková, J., Dulak, A., Fečík, M., Sedlačko, F., Števček, M., Tomašovič, M. a kol.: Občiansky zákonník. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 236.



označenej ako Príloha č.1, bude sa to považovať za podstatné porušenie nájomnej zmluvy a zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy."

4. Článok IV ods. 17 uvádza: „Nájomca sa zaväzuje požiadať príslušné orgány o všetky povolenia, licencie tak, aby v rozsahu investícií podľa Prílohy č. 1 tohto Dodatku boli zrealizované súvisiace činnosti, a to v súlade s časovým rozvrhom uvedeným v Prílohe č. 1 v jednotlivých etapách, ak vydanie povolení a licencií bude potrebné. V prípade, že nájomca túto povinnosť nesplní, považuje sa to za dôvod na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa."
5. Článok IV ods. 18 uvádza: „Nájomca sa zaväzuje do 3 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti povolení uvedených v bode 17 tohto článku, ukončiť výstavbu podľa rozsahu štúdie predloženej nájomcom na predmet nájmu - príloha č. 3 tejto zmluvy a požiadať o vydanie kolaudačného rozhodnutia, ak kolaudačné rozhodnutie bude v jednotlivých prípadoch potrebné. V prípade, že nájomca do 3 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti povolení uvedených v bode 17 tohto článku nepožiada o vydanie kolaudačného rozhodnutia alebo nebude ukončená výstavba podľa rozsahu štúdie predloženej nájomcom na predmet nájmu, bude sa to považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy a zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od tejto zmluvy, okrem prípadu, ak by nedokončenie výstavby spôsobilo stanovisko vlastníkov pozemkov uvedených v článku VII. bod 5 tejto zmluvy."
6. Článok VII ods. 4 uvádza: „Nájomca sa zaväzuje, že v prípade, že sa stane vlastníkom susedných pozemkov parc. č. KKN 3442/19, 3442/20, 3442/21, 3442/22, 3442/24, 3442/25, 3442/28, kat. územie Banská Bystrica, na ktorých je situované technologické zariadenie súvisiace s prevádzkou areálu plážového kúpaliska zriadiť vecné bremeno uloženia inžinierskych sietí, stavieb a chodníkov v rozsahu podľa geometrického plánu v prospech prenajímateľa bezodplatne. V prípade porušenia povinnosti uvedenej v tomto bode nájomca je povinný prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške tisíc násobku ročného nájmu uvedeného v článku 3 ods. 1 tejto zmluvy. V prípade že nájomca poruší povinnosť uvedenú v tomto bode bude sa to považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy a zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od tejto zmluvy."
7. Článok VII ods. 7 uvádza: „Nájomca sa zaväzuje v prípade, že sa stane vlastníkom pozemkov parc. č. EKN 1-1824/2, E-KN 1-1834, 1-1833 a 1-0832/6 kat. územie Banská Bystrica, prípadne ich častí, na ktorých je situované zariadenie plážového kúpaliska – súvisiace s prevádzkou areálu plážového kúpaliska, zriadiť vecné bremeno uloženia inžinierskych sietí, stavieb a chodníkov v rozsahu podľa geometrického plánu v prospech prenajímateľa bezodplatne. V prípade porušenia



povinností uvedenej v tomto bode nájomca je povinný prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške tisícnásobku ročného nájomu uvedeného v článku 3 ods. 1 tejto zmluvy. V prípade že nájomca poruší povinnosť uvedenú v tomto bode bude sa to považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy a zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od tejto zmluvy."

3. 6. 2. 1 Analýza zmluvných dôvodov pre odstúpenie od zmluvy

Ad 1) Zmluvné strany sa v článku III ods. 3 Zmluvy o nájme dohodli na spôsobe platenia nájomného. Prenajímateľovi vzniká právo na odstúpenie od zmluvy v prípade, ak nájomca nájomné neuhrádza v súlade s týmto ustanovením. Porušenie tejto povinnosti vyhodnocuje prenajímateľ každoročne, za každé nezaplatené nájomné vzniká prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy.

Ak prenajímateľ zistí porušenie tejto povinností, je povinný určiť nájomcovi dodatočnú lehotu, v ktorej je nájomca povinný túto povinnosť splniť. Ak nájomca svoju povinnosť nesplní ani v dodatočnej lehote, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy. Ak by prenajímateľ od zmluvy odstúpil bez poskytnutia dodatočnej lehote, odstúpenie by nebolo platné, nakoľko by neboli splnené zmluvné podmienky pre odstúpenie od zmluvy. Neplatné odstúpenie od zmluvy nespôsobuje zánik zmluvného vzťahu.

Zo strany objednávateľa – Mesta Banská Bystrica nám bola predložená Správa hlavného kontrolóra Mesta Banská Bystrica z 09.03.2010, v ktorej konštatuje, že nájomca nezaplatil včas nájomné za roky 2007 a 2009. Zo správy však nevyplýva, či boli splnené všetky podmienky pre vznik práva na odstúpenie od zmluvy. Iné doklady, z ktorých by bolo možné posúdiť, či počas trvania zmluvného vzťahu došlo k porušeniu tejto povinnosti nájomcu, nám preložené neboli.

Zmluvné strany sa v článku III ods. 4 Zmluvy o nájme v znení Dodatku č. 1 zo dňa 27.04.2009 dohodli, že „nájomca sa zaväzuje vždy k poslednému dňu polroka predložiť položkovitý rozpočet preinvestovanej čiastky skutočne vykonaných činností prenajímateľovi do 30 dní od konca daného polroka. Nájomca má takúto povinnosť, len ak v danom polroku činnosti podľa zmluvy vykonal. Prenajímateľ má právo skontrolovať plnenie tohto bodu, a to najmä tým, že nájomca je povinný na základe písomnej výzvy predložiť doklady (napr. faktúry) činností podľa tohto bodu."

Nájomca mal podľa Zmluvy o nájme povinnosť preinvestovať finančné prostriedky v lehotách uvedených v prílohe č. 3 k Zmluve o nájme v znení dodatku č. 1.

Z dokladov predložených prenajímateľom vyplýva, že nájomca dňa 30.07.2010 predložil položkovitý rozpočet preinvestovanej čiastky v I. polroku 2010 vo výške 1 505 187,84 €. Nájomca v uvedenom dokumente uvádza, že ku dňu 30.06.2010 bolo



na predmete nájmu preinvestovaných celkom 3 539 744,- €. Doklady o splnení povinnosti podľa článku III ods. 4 Zmluvy o nájme v znení Dodatku č. 1 za obdobie do 31.12.2009 nám neboli predložené. Z predloženej Správy hlavného kontrolóra Mesta Banská Bystrica z 09.03.2010 vyplýva, že nájomca nepredložil položkovitý rozpočet za tretí štvrtrok 2008 a za obdobie do 30. júna 2009 k 31.07.2009.

Ak prenajímateľ zistí porušenie tejto povinnosti, je povinný určiť nájomcovi dodatočnú lehotu, v ktorej je nájomca povinný túto povinnosť splniť. Ak nájomca svoju povinnosť nesplní ani v dodatočnej lehote, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy. Ak by prenajímateľ od zmluvy odstúpil bez poskytnutia dodatočnej lehoty, odstúpenie by nebolo platné, nakoľko by neboli splnené zmluvné podmienky pre odstúpenie od zmluvy. Neplatné odstúpenie od zmluvy nespôsobuje zánik zmluvného vzťahu.

V tejto súvislosti poukazujeme na skutočnosť, že právo odstúpiť od zmluvy sa premlčuje vo všeobecnej 3-ročnej premlčacej dobe podľa ustanovenia § 101 Občianskeho zákonníka.

Zo strany objednávateľa – Mesta Banská Bystrica nám neboli predložené doklady, z ktorých by bolo možné posúdiť, či počas trvania zmluvného vzťahu došlo k porušeniu tejto povinnosti nájomcu.

- Ad 2)** V článku IV ods. 2 Zmluvy o nájme si zmluvné strany dohodli povinnosti nájomcu týkajúce sa rekonštrukcie a modernizácie predmetu nájmu. Porušenie týchto povinností vyhodnocuje prenajímateľ. Porušenie čo i len jednej povinnosti zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy.

Zo strany objednávateľa – Mesta Banská Bystrica nám neboli predložené doklady, z ktorých by bolo možné posúdiť, či počas trvania zmluvného vzťahu došlo k porušeniu týchto povinností nájomcu.

Zároveň poukazujeme na skutočnosť, že v prípade porušenia povinností uvedených v článku IV ods. 2 má prenajímateľ právo zvoliť si, či z uvedeného dôvodu odstúpi od zmluvy, alebo si uplatní právo na zaplatenie zmluvnej pokuty.

- Ad 3)** Zmluvné strany sa v článku III ods. 1 Zmluvy v nájme v znení Dodatku č. 1 dohodli, že „nájomca sa zaväzuje na objekte predmetu nájmu preinvestovať minimálne 3 319 391 EUR na účel a v časovom rozvrhu uvedenom v prílohe č. 3, upravenej a označenej v tomto Dodatku ako Príloha č.1.“

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný preinvestovať sumu 3 319 391 EUR na účel a v lehotách uvedených v Prílohe č. 3 Zmluvy o nájme v znení dodatku č. 1.

Z dokumentov predložených prenajímateľom vyplývajú nasledujúce skutočnosti:



- nájomca predložil doklady preukazujúce preinvestovanie sumy vo výške 4 232 264,01 € s DPH. Nájomca predložil prenajímateľovi faktúry spolu s položkovitým rozpočtom vykonaných prác.
- ceny uvedené vo faktúrach boli predmetom kontroly zo strany Ing. Jany Rybárovej, ktorá konštatovala, že suma kontrolných rozpočtov bez DPH je 3 569 757,67 EUR, pričom suma súpisov prác od spoločnosti SIMSTAL s.r.o. bola bez DPH 3 556 495,90 EUR. K uvedenému uvádzame, že išlo iba o kontrolu primeranosti cien, nie o kontrolu skutočne vykonaných prác.
- uznesením Krajského riaditeľstva Policajného zboru v Banskej Bystrici (KR PZ v Banskej Bystrici), odbor kriminálnej polície č. KRP-94/2-VYS-BB-2014 zo dňa 14.02.2017, bolo prerušené trestné stíhanie za obzvlášť závažný zločin podvodu, ktorého sa mal dopustiť nezistený páchatel' tým, že Mestu Banská Bystrica predkladal dodávateľské faktúry aj so súpisom vykonaných prác deklarujúcich preinvestovanie finančných prostriedkov vo výške 4 212 296,04 EUR, z ktorých časť vo výške 2 500 000,- EUR nebola nájomcom preinvestovaná, nakoľko v rámci realizácie investícií neboli vykonané stavebné práce v hodnote zodpovedajúcej fakturovaným sumám. V uvedenom uznesení KR PZ v Banskej Bystrici konštatuje: **„Skutkové zistenia však jednoznačne preukazujú, že výstavba a rekonštrukcia neprebiehala štandardným spôsobom a výška deklarovanej investície nezodpovedá rozsahu skutočne vykonaných prác podľa predložených faktúr a súpisov vykonaných prác.** *Vzájomným posúdením všetkých vykonaných a zabezpečených dôkazov jednotlivo i v ich súhrne je nutné konštatovať, že z dôkazných prostriedkov produkovaných v prípravnom konaní nie je možné vykonať posúdenie seriózneho a kvalifikovaného prevedenia zrealizovaných prác (úkonov) a objektívne skontrolovať oprávnenosť fakturácie formou znaleckého dokazovania a teda presnej výšky spôsobenej škody z dôvodu absencie stavebného povolenia, projektovej dokumentácie, ako aj stavebného denníka v čase výstavby respektíve rekonštrukcie jednotlivých objektov.“* Z uvedeného uznesenia vyplýva, že za účelom zistenia skutočného stavu veci, teda ustálenia rozsahu skutočne vykonaných prác a úkonov na predmete nájmu, je potrebné vykonať rozsiahle znalecké dokazovanie, časovo i finančne náročné, nakoľko skutočné vykonanie množstva deklarovaných prác a úkonov možno overiť len zásahom do existujúceho stavu, napr. vykonaním výkopových prác.

Na základe vyššie uvedených skutočností možno dospieť k záveru, že je vysoká pravdepodobnosť, že nájomca porušil povinnosť uvedenú v článku III ods. 1 Zmluvy o nájme v časti týkajúcej sa výšky preinvestovaných prostriedkov, čím mohlo vzniknúť právo prenajímateľa odstúpiť od Zmluvy v súlade s ustanovením článku IV ods. 10 Zmluvy o nájme.



Ak by prenajímateľ z uvedeného dôvodu odstúpil od zmluvy a nájomca by takéto odstúpenie nepovažoval za platné, v prípadnom súdnom spore by musel prenajímateľ uniesť dôkazné bremeno o tom, že boli splnené zmluvné podmienky pre odstúpenie od zmluvy, t.j. že nájomca skutočne nepreinvestoval sumu dohodnutú v Zmluve o nájme. Podľa nášho názoru, by za týmto účelom bolo nevyhnutné vykonať znalecké dokazovanie. Zistenia a závery uvedené v uznesení KR PZ v Banskej Bystrici by neboli pre súd záväzné, nakoľko v zmysle ustanovenia § 193 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „CSP“) sú pre civilné súdy záväzné iba rozhodnutia o tom, že bol spáchaný trestný čin, priestupok alebo iný správny delikt postihnuteľný podľa osobitného predpisu, a o tom, kto ich spáchal. Uvedené uznesenie tieto atribúty nenapĺňa.

Ak by sa preukázalo, že nájomca neuskutočnil investície vo výške a v lehotách uvedených v Zmluve o nájme v znení jej dodatkov, nájomca je v súlade s článkom III ods. 9 Zmluvy o nájme povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške sumy, ktorá nebola preinvestovaná (rozdiel medzi sumou 3 319 391 EUR a preinvestovanej sumy).

- Ad 4)** Z predložených dokladov nie je zrejmé, či nájomca splnil povinnosti uvedené v článku IV ods. 17 Zmluvy o nájme v znení dodatku č. 1. Predpokladáme, že prenajímateľ má k dispozícii doklady, na základe ktorých môže vyhodnotiť splnenie uvedených povinností.
- Ad 5)** Z predložených dokladov nie je zrejmé, či nájomca splnil povinnosti uvedené v článku IV ods. 18 Zmluvy o nájme. Predpokladáme, že prenajímateľ má k dispozícii doklady, na základe ktorých môže vyhodnotiť splnenie uvedených povinností.
- Ad 6 a 7)** Nahliadnutím do katastra nehnuteľností dňa 25.11.2022 bolo zistené, že nehnuteľnosti vymenované v článku VII ods. 4 a 7 nie sú v súčasnosti vo vlastníctve nájomcu, teda k porušeniu uvedených zmluvných povinností zo strany nájomcu nemohlo prísť.

Zmluva o nájme v ustanovení článku XI ods. 4 vymedzuje obsahové náležitosti, ktoré musí mať odstúpenie od zmluvy bez ohľadu na to, či ide odstúpenie zo strany nájomcu alebo prenajímateľa: „Každý účastník je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť z dôvodov uvedených v tejto zmluve. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí sa v ňom vymedziť dôvod odstúpenia od zmluvy, a to tak jeho skutkovými zdôvodnením, ako aj uvedením o porušení ktorého zmluvného ustanovenia sa jedná.“ Uvedená požiadavka korešponduje s požiadavkami súdnej praxe na obsahové náležitosti odstúpenia od zmluvy.⁴² Odsek 5

⁴² Vid' vyššie citovaný rozsudok Krajského súdu v Bratislave, sp. zn. 3Co/241/2014 zo dňa 26.1.2017 a rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 30.11. 2016, sp. zn. 3Obdo/61/2016, uverejnený v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod číslom R 62/2017.



článku XI ďalej uvádza: „Odstúpenie od zmluvy je účinné okamihom jeho doručenia a doručenie sa vykoná podľa článku X tejto zmluvy.“

3. 6. 3 Nároky zmluvných strán ohľadom vykonaných investícií

Pokiaľ ide o vzájomné nároky nájomcu a prenajímateľa ohľadom vykonaných investícií, v uvedenom prípade je potrebné postupovať podľa ustanovenia § 667 Občianskeho zákonníka:

„(1) Zmeny na veci je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal. Ak zmluva neurčuje inak, je oprávnený požadovať úhradu nákladov až po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania veci. Ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, môže nájomca požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.

(2) Ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na veci prenajímateľovi značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.“

Za zmenu prenajatej veci v zmysle § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka možno považovať akýkoľvek, nie nepatrný, rozdiel vzhľadu, charakteru alebo vlastností, ktorým sa líši prenajatá vec pri skončení nájmu od stavu, v akom bola odovzdaná nájomcovi pri začatí nájmu.⁴² Uvedené ustanovenie § 667 Občianskeho zákonníka sa aplikuje na ukončenie nájmu akýmkoľvek spôsobom, teda aj odstúpením od zmluvy. **Toto ustanovenie má dispozitívny charakter, a zmluvné strany sa od neho môžu v zmluve odchýliť.**⁴³ Uvedené ustanovenie rieši otázku týkajúcu sa úhrady:

- a) nákladov vynaložených na zmeny predmetu nájmu,
- b) protihodnoty toho, o čo sa zmenami na predmete nájmu zvýšila jeho hodnota.

3. 6. 3. 1 Náklady vynaložené na zmenu prenajatej veci

Zmluvné strany sa v Zmluve o nájme v článku III ods. 1 výslovne dohodli na to, že nájomca preinvestuje na predmete nájmu sumu minimálne 3 319 391 EUR v lehote uvedenej v článku IV ods. 18 a v časovom rozvrhu uvedenom v prílohe č. 3 v znení Dodatku č. 1. Zmluva nedefinuje pojem „preinvestovanie“, ale definuje pojem investície v článku I ods. 5 ako „technické zhodnotenie (rekonštrukcia a modernizácia, stavebné úpravy, prístavby

⁴² Rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 4.02.2015, sp. zn. 26 Cdo 4208/2014.

⁴³ Rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 30.05.2007, sp. zn. 28 Cdo 1222/2007: „Ustanovenie § 667 ods. 1 o.z. je pritom svojou konštrukciou zjavne ustanovením dispozitívneho charakteru a pripúšťa teda odchýlné dojednanie a treba tu v čo najširšej miere rešpektovať slobodnú vôľu účastníkov súkromnoprávného vzťahu dohodnúť sa inak.“



a nadstavby) a výstavba nových stavieb v rozsahu predloženého materiálu „Modernizácia plážového kúpaliska Banská Bystrica“ v zmysle prílohy č. 3 tejto zmluvy.“ Pojem preinvestovanie tak možno vyložiť ako vynaloženie nákladov na technické zhodnotenie vecí (rekonštrukcia a modernizácia, stavebné úpravy, prístavby a nadstavby) a výstavbu nových stavieb v rozsahu predloženého materiálu „Modernizácia plážového kúpaliska Banská Bystrica“ v zmysle prílohy č. 3 Zmluvy o nájme.

Článok XI odsek 6 uvádza: „Po skončení nájmu v prípadoch uvedených v bode 2 písm. a), b) tohto článku **nájomca nie je oprávnený od prenajímateľa požadovať úhradu nákladov vynaložených na predmet zmluvy (investície).**“

Zmluva o nájme v článku IV ods. 2 písm. f) v znení Dodatku č. 2 uvádza: „v prípade skončenia nájmu **uplynutím doby nájmu a pri odstúpení od zmluvy z dôvodu podstatného porušenia zmluvy nájomcom** v prípadoch uvedených v zmluve, sa nájomca zaväzuje všetky investície uvedené v prílohe č. 3, ktoré budú vynaložené v priestoroch predmetu nájmu, týmto **previesť do majetku Mesta Banská Bystrica formou daru**, pričom technický stav budov podlieha primeranému opotrebeniu. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade, ak nájomca prekročí sumu 3 319 391 EUR ako celkovú investičnú náročnosť investícií uvedených v prílohe č. 3 upravenej a v Dodatku č. 1 označenej ako Príloha č. 1, zaväzuje sa odovzdať všetky investície uvedené v prílohe č. 3 upravenej v tomto Dodatku a označenej ako príloha č. 1 prenajímateľovi formou daru bez ohľadu na prevýšenie sumy 3 319 391 EUR.“

Z vyššie uvedených zmluvných ustanovení vyplýva, že zmluvné strany si v samotnej Zmluve o nájme dohodli vzájomné vyporiadanie nárokov v prípade ukončenia nájmu. Toto ustanovenie považujeme za platne dojednané a táto dohoda zmluvných strán má prednosť pred zákonným ustanovením § 667 Občianskeho zákonníka. **V prípade, ak príde k ukončeniu nájmu z akýchkoľvek dôvodov, prenajímateľ nie je povinný uhradiť nájomcovi investície, ktoré nájomca uskutočnil so súhlasom prenajímateľa.**

Zároveň sa nájomca zaviazal, že po ukončení nájmu uplynutím doby nájmu a pri odstúpení od zmluvy z dôvodu podstatného porušenia zmluvy nájomcom sa nájomca zaväzuje všetky investície uvedené v prílohe č. 3 ktoré budú vynaložené v priestoroch predmetu nájmu, týmto **previesť do majetku Mesta Banská Bystrica formou daru**, pričom technický stav budov podlieha primeranému opotrebeniu.

Ako problematickú však možno vnímať skutočnosť, že v prípade, ak príde k odstúpeniu od zmluvy z dôvodu, ktorý zmluva neoznačuje ako podstatné porušenie zmluvy (konkrétne ide o odstúpenie z dôvodu uvedenom v článku III ods. 11 Zmluvy o nájme, všetky ostatné dôvody pre odstúpenie od Zmluvy o nájme sú označená ako podstatné porušenie zmluvy), nevznikne nájomcovi povinnosť previesť investície do majetku prenajímateľa. V prípade, ak by mal prenajímateľ záujem nadobudnúť investície do svojho majetku, vyžadovala by si to uzatvorenie osobitnej dohody, ktorá vyžaduje vôľu nájomcu takúto zmluvu uzavrieť.



3. 6. 3. 2 Náhrada protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu

Zmluvné strany však dohodou výslovne neriešili otázku úhrady protihodnoty toho, o čo sa zmenami na predmete nájmu zvýšila jeho hodnota, ktorá vyplýva z poslednej vety § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Úhrada protihodnoty, o ktorú sa zvýšila hodnota predmetu nájmu je inštitút odlišný od inštitútu „úhrady nákladov“, ktorý si zmluvné strany dohodou upravili. Môže sa javiť, že v Zmluve o nájme chýba osobitné dojednanie zmluvných strán o úhrade protihodnoty, o ktorú sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, v takomto prípade sa pri skončení zmluvného vzťahu uplatní právna úprava podľa § 667 ods. 1 posledná veta OZ, t. j. *„Ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, môže nájomca požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.“* Toto právo vzniká nájomcovi až pri ukončení zmluvného vzťahu, a to z akéhokoľvek dôvodu. Súdna prax k náhrade protihodnoty zhodnotenia predmetu nájmu uvádza: *„Zmluvné strany nájomnej zmluvy si môžu upraviť možnosť zmien predmetu nájmu, ako aj výšku náhrady nákladov či zhodnotenia. Strany si môžu tiež dojednať, že nájomcovi právo na zhodnotenie nepatrí.“*⁴⁴

Článok IV ods. 9 Zmluvy o nájme stanovuje: *„Nájomca sa zaväzuje, že pri odovzdaní darovaného majetku po skončení nájomnej zmluvy podľa článku 2 bod 1 tejto zmluvy a pri odstúpení od zmluvy z dôvodu podstatného porušenia zmluvy nájomcom v prípadoch uvedených v zmluve, nevzniknú nájomcovi žiadne nároky na ďalšie majetkové vysporiadanie predmetu nájmu podľa bodu 2 článku 1 tejto zmluvy a odovzdaním investície vykonanej na predmete nájmu v rozsahu prílohy č. 3 tejto zmluvy – „Modernizácia plážového kúpaliska Banská Bystrica“ podľa bodu 5 článku 1 tejto zmluvy sa stanú majetkom prenajímateľa.“*

Uvedené zmluvné ustanovenie možno považovať za vzájomnú dohodu o tom, že právo na zhodnotenie nájomcovi po ukončení nájmu nepatrí. Ak by však vôľa zmluvných strán nesmerovala k tomuto výsledku, dovoľujeme si poukázať na súdnu prax, ktorá v prípadoch, ak nájomca vykoná zmenu veci na vlastné náklady, dospela k nasledujúcim záverom: Rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 19. 12. 2007, spis. zn. 28 Cdo 3497/2006: *„Ak prenajímateľ udelil v zmluve o nájme nebytových priestorov súhlas na vykonanie úprav na prenajatej veci s tým, že nájomca bude realizovať tieto úpravy na svoje náklady, nie je nájomca oprávnený domáhať sa po ukončení nájomného vzťahu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetnej nehnuteľnosti.“*⁴⁵ Obdobne aj ďalšie rozhodnutie: *„V nájomnej zmluve sa dovolateľ zaviazal uskutočniť zmeny na predmetnom dome na vlastný náklad a žalovaní (prenajímateľa) sa zaviazali len k úhrade takto vynaložených nákladov, a to vtedy, keď nájomný vzťah bude ukončený výpoveďou z ich strany, avšak s výnimkou prípadov, keď na ukončenie nájomného vzťahu dôjde výpoveďou žalovaných z dôvodu neplatenia nájomného a ďalej z dôvodu ukončenia činnosti nájomcu (pozri čl. 5.1. Nájomnej zmluvy). Ak teda mal podľa citovanej dohody dovolateľ uskutočniť zmeny predmetu nájmu na „vlastné náklady“ (s výnimkou*

⁴⁴ Rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 28. 3. 2012, spis. zn. 23 Cdo 76/2012.

⁴⁵ Rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 19. 12. 2007, sp. zn. 28 Cdo 3497/2006.



*prípadoch, keď by nájomný vzťah bol ukončený výpoveďou zo strany žalovaných z iných dôvodov než neplatenie nájomného a ukončenie činnosti nájomcu), je tým bezpochyby vylúčená jeho možnosť domáhať sa v tomto konkrétnom prípade po ukončení nájmu kompenzácie takto vynaložených nákladov v zmysle § 667 ods. 1 vety druhej obč. zák.; tým skôr potom nemôže po skončení nájmu požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci v dôsledku ním vykonaných zmien v zmysle § 667 ods. 1 vety štvrtej obč. zák.*⁴⁶ Pre úplnosť uvádzame znenie dotknutého článku zmluvy, ako je uvedené v rozsudku: „nájomca na vlastné náklady vykoná úpravy pre prevádzkovanie súkromnej materskej školy, ktoré v prípade ukončenia nájmu uplynutím tejto zmluvy prechádzajú do vlastníctva Prenajímateľa, v prípade ukončenia zmluvy zo strany Prenajímateľa má Nájomca nárok na úhradu nákladov, ktoré k úpravám preukáže riadnymi daňovými dokladmi s tým, že tento nárok Nájomca zaniká v prípade výpovede podanej Prenajímateľom z dôvodu neplatenia nájomného a ďalej z dôvodu ukončenia činnosti Nájomcu“.

Z vyššie uvedených skutočností podľa nášho názoru vyplýva, že nájomca po ukončení nájomného vzťahu nie je oprávnený požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

3. 7 Záver

1. Nájom môže skončiť uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý a dohodou zmluvných strán. Ide o spôsoby skončenia nájmu, ktoré sú upravené zákonom a osobitne aj Zmluvou o nájme. Predpokladáme, že tieto spôsoby skončenia nájmu nespôsobujú výkladové problémy.

2. Nakoľko predložená Zmluva o nájme neobsahuje ustanovenia o zániku nájmu výpoveďou, tento právny vzťah nemožno ukončiť výpoveďou.

3. Naplnenie predpokladov na odstúpenie od zmluvy podľa ustanovení Občianskeho zákonníka alebo na základe dohody zmluvných strán je otázkou skutkovou a na základe predložených dokumentov ju nebolo možné relevantne vyhodnotiť.

4. Zmluvné strany si v samotnej Zmluve o nájme dohodli vzájomné vypořádanie nárokov v prípade ukončenia nájmu. Toto ustanovenie považujeme za platne dojednané a táto dohoda zmluvných strán má prednosť pred zákonným ustanovením § 667 Občianskeho zákonníka. V prípade, ak dôjde k ukončeniu nájmu z akýchkoľvek dôvodov, prenajímateľ nie je povinný uhradiť nájomcovi investície, ktoré nájomca uskutočnil so súhlasom prenajímateľa.

Zároveň sa nájomca zaviazal, že po ukončení nájmu uplynutím doby nájmu a pri odstúpení od zmluvy z dôvodu podstatného porušenia zmluvy nájomcom sa nájomca

⁴⁶ Rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo 27.06. 2017, sp. zn 26 Cdo 1536/2017.



zaväzuje všetky investície, ktoré budú vynaložené v priestoroch predmetu nájmu, previesť do majetku Mesta Banská Bystrica formou daru, pričom technický stav budov podlieha primeranému opotrebeniu.

5. Zmluvné strany však dohodou výslovne neriešili otázku úhrady protihodnoty toho, o čo sa zmenami na predmete nájmu zvýšila jeho hodnota, ktorá vyplýva z poslednej vety § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Článok IV ods. 9 Zmluvy o nájme stanovuje, že pri odstúpení od zmluvy z dôvodu podstatného porušenia zmluvy nájomcom v prípadoch uvedených v zmluve, nevzniknú nájomcovi žiadne nároky na ďalšie majetkové vysporiadanie predmetu nájmu a odovzdaním investície vykonanej na predmete nájmu sa stanú majetkom prenajímateľa. Uvedené zmluvné ustanovenie možno považovať za vzájomnú dohodu o tom, že právo na zhodnotenie nájomcovi po ukončení nájmu nepatrí.

Právne stanovisko spracovali:
doc. Mgr. Lenka Dufalová, PhD.
Mgr. Tamara Čipková, PhD.

doc. JUDr. Eduard Burda, PhD.

dekan