

# M e s t s k ý   ú r a d   v   N i t r e

V Nitre 20.01.2012

Číslo materiálu: **440/2012**

**Mestskému zastupiteľstvu  
v Nitre**

K bodu:

**Informatívna správa o právnom stave vo veci prenájmu priestorov Mestského Krematória**

Predkladá:

Jozef Dvonč  
primátor mesta Nitry

Spracovali:

JUDr. Igor Kršiak  
prednosta MsÚ

Ing. Jozef Chrenko  
riaditeľ Mestských služieb

Napísal:

JUDr. Igor Kršiak  
prednosta MsÚ

Prizvať:

/

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

**prerokovalo**

Informatívnu správu o právnom stave  
vo veci prenájmu priestorov Mestského  
Krematória

**berie na vedomie**

Informatívnu správu o právnom stave  
vo veci prenájmu priestorov Mestského  
Krematória

---

podpis predkladateľa

## Dôvodová správa

### Skutkový stav:

Príspevková organizácia Mestské služby Nitra ako prenajímateľ uzavrela dňa 13.10.2003 Nájomnú zmluvu č. 63/2003/MsS so spoločnosťou PSKS s.r.o. ako nájomcom, predmetom ktorej bol nájom nebytových priestorov v katastrálnom území Párovské Háje, v areály Centrálného cintorína mesta Nitra.

Účelom nájmu bolo vybudovanie a prevádzka krematória pre mesto Nitra. Z dôvodu, že si spoločnosť riadne a včas neplnila svoje zmluvné povinnosti, a to najmä uhrádzanie nájomného a nákladov za spotrebu energií, bol uzatvorený Dodatok č. 2 k Nájomnej zmluve, podľa ktorého sa zmluvné strany dohodli, že v prípade, ak si nájomca nesplní zmluvné povinnosti a hlavne nedoplatí dlžné čiastky v stanovenej lehote, platnosť Nájomnej zmluvy končí dňom 31.12.2008.

Nájomca si povinnosti stanovené dodatkom nesplnil a následne listom zo dňa 21.07.2009 Mestské služby ako prenajímateľ odstúpili od Nájomnej zmluvy a vyzvali nájomcu, aby uvedené nehnuteľnosti vypratá. Nájomca podal dňa 10.12.2009 návrh na určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy, súčasťou ktorého bol návrh na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým žiadal, aby súd uložil prenajímateľovi povinnosť ponechať priestory, ktoré má v nájme na základe vyššie uvedenej nájomnej zmluvy. Súd návrhu vyhovel a predbežným opatrením č.k.:7C/260/2009-39 zo dňa 17.12.2009 v spojení s Uznesením Krajského súdu v Nitre č.k.:6Co/38/2010-64 zo dňa 26.02.2010 nariadil prenajímateľovi odovzdať predmet nájmu nájomcovi a strpieť jeho ďalšie užívanie.

Vo veci je tohto času naďalej vedené konanie o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 7C/260/09.

Vzhľadom na porušovanie zmluvných povinností spoločnosťou PSKS ako nájomcom, uzavreli dňa 27.11.2009 Mestské služby ako prenajímateľ novú Nájomnú zmluvu č. 48/2009 so spoločnosťou Funeko – Enviro, s.r.o., ktorej predmetom bol taktiež nájom vyššie uvedených nehnuteľností, a to tiež za účelom prevádzkovania krematória. Vyššie uvedeným predbežným opatrením však bola spoločnosť Funeko – Enviro, s.r.o. nútená predmet nájmu odovzdať spoločnosti PSKS s.r.o..

Nakoľko spoločnosť Funeko – Enviro, s.r.o. nemohla užívať prenajaté nehnuteľnosti, podaním zo dňa 27.01.2010 si uplatnila voči príspevkovej organizácii Mestské služby Nitra, nárok na náhradu škody na súde. Predmetné konanie je vedené na Okresnom súde Nitra pod sp. zn.: 7C/169/10.

### Alternatívy právneho postupu v súdnych sporoch, ktoré vedú spoločnosti PSKS s.r.o. a Funeko - Enviro, s.r.o. proti príspevkovej organizácii Mestské služby Nitra:

#### **1. Nájomný vzťah so spoločnosťou PSKS s.r.o.:**

Zmluvný vzťah so spoločnosťou PSKS s.r.o. môže byť ukončený nasledovným spôsobom:

V prípade prebiehajúceho súdneho sporu vo veci odstúpenia Mestských služieb od nájomnej zmluvy uzatvorí Mestské služby so spoločnosťou PSKS s.r.o. dohodu o urovnaní, na základe ktorej spoločnosť PSKS zoberie návrh na určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy späť. Tým dôjde k zastaveniu konania č. 7C/260/09 o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy a nájomná zmluva bude vykazovať znaky platnosti.

Dodatkom č. 2 k Nájomnej zmluve a nesplnením si povinností stanovených dodatkom zo strany spoločnosti PSKS s.r.o. (teda neuhradením dlžných súm za služby spojené s predmetom nájmu), sa platnosť Nájomnej zmluvy skončila dňom 31.12.2008. V tomto prípade je možné aplikovať ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka: „*Ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.*“ .

V zmysle uvedeného ustanovenia Občianskeho zákonníka sa nájomná zmluva so spoločnosťou PSKS s.r.o. teda končí vždy ku 31.12. kalendárneho roka a automaticky sa obnovuje na 1 rok, ak prenajímateľ – Mestské služby, nepodajú do 30 dní návrh na vypratanie nehnuteľností na súd.

V prípade podania návrhu bude súd rozhodovať o vypratání nehnuteľností. Po rozhodnutí súdu vznikne spoločnosti PSKS s.r.o. povinnosť vypratať nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom nájmu.

Možné dôsledky: Nie je možné vylúčiť alternatívu, že spoločnosť PSKS s.r.o. sa bude domáhať porušenia svojich práv, vyplývajúcich z Nájomnej zmluvy na súde.

## **2. Nájomný vzťah so spoločnosťou Funeko – Enviro, s.r.o.:**

Popri Nájomnej zmluve so spoločnosťou PSKS s.r.o. naďalej ostáva v platnosti aj Nájomná zmluva so spoločnosťou Funeko – Enviro, s.r.o..

V prípade ukončenia nájomného vzťahu so spoločnosťou PSKS s.r.o. nastupuje do platnosti práve zmluva uzatvorená so spoločnosťou Funeko – Enviro, s.r.o..

V prípade, ak bude môcť spoločnosť Funeko - Enviro, s.r.o. užívať priestory krematória tak, ako bolo dohodnuté v Nájomnej zmluve, je za týchto podmienok ochotná zobrať návrh na náhradu škody spôsobenú nemožnosťou užívať a prevádzkovať mestské krematórium späť a zároveň si neuplatňovať akékoľvek iné nároky, či pohľadávky vyplývajúce z platných právnych predpisov.

Zároveň je spoločnosť Funeko - Enviro, s.r.o. ochotná uzavrieť dodatok k Nájomnej zmluve, zmyslom ktorého je vylúčiť obavy Mestských služieb Nitra, že dôjde z jej strany k ukončeniu prevádzky krematória. V tomto dodatku by sa spoločnosť súčasne zaviazala, že do určitého, vopred stanoveného obdobia zabezpečí nadobudnutie vlastníckeho práva ku kremačnej technológii, do stanoveného obdobia zahájí skúšobnú a následne riadnu prevádzku krematória a zároveň sa zaviazá, že nepreruší prevádzku krematória.

Nastúpením spoločnosti Funeko - Enviro, s.r.o. do priestorov krematória, vykonaním potrebných stavebných úprav vrátane získania príslušných povolení by ale znamenalo pozastavenie prevádzky krematória na dobu cca 6 mesiacov.

Na základe uzatvorenej zmluvy so spoločnosťou Funeko - Enviro, s.r.o. je túto zmluvu možné ukončiť len niektorým zo zmluvných spôsobov (napr. pri omeškaní spoločnosti s úhradou nájmu, v prípade užívania predmetu nájmu spoločnosťou v rozpore so zmluvou, hrubým porušovaním poriadku, či prenechaním priestorov do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa).

Nakoľko z dôvodu pretrvávajúcich súdnych sporov spoločnosť Funeko – Enviro, s.r.o. reálne nevstúpila do užívania predmetu nájmu, je otázne, či niektorý zo zmluvných dôvodov na vypovedanie, resp. odstúpenie od zmluvy je splnený.

V zmysle § 9a) ods. 1 a 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení mesto pri nakladaní so svojim majetkom formou prenájmu postupuje spravidla formou obchodnej verejnej súťaže, resp. schválením prenájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa konkrétnemu žiadateľovi o nájom.

Nakoľko právny stav pri užívaní priestorov krematória je tohto času predmetom súdnych sporov a je de facto duálny, je na zváženie, či nie je opodstatnené rozhodnúť o svojpomocnom užívaní krematória alebo o postupe v zmysle zákona č. 138/1991 Zb., t.j. napr. vyhlásením obchodnej verejnej súťaže na prenájom krematória.

Možné dôsledky: Spoločnosť Funeko – Enviro, s.r.o. sa bude pravdepodobne domáhať platnosti nájomnej zmluvy alebo naďalej pokračovať vo vymáhaní náhrady škody za nemožnosť užívania predmetu nájmu. V prípade vypovedania, resp. odstúpenia od zmluvy môže spoločnosť podať návrh na určenie neplatnosti takejto výpovede alebo odstúpenia. Výsledok takýchto sporov nie je možné vopred prejednať.